

# LOS PAISAJES RESIDENCIALES EXCLUSIVOS DE MADRID. LA SEGREGACIÓN DE LAS ELITES Y LA ALTA SOCIEDAD MADRILEÑAS

Ángela García Carballo



Director Dr. Nicolás Ortega Cantero

TESIS DOCTORAL. 2012  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA. FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID





# **LOS PAISAJES RESIDENCIALES EXCLUSIVOS DE MADRID. LA SEGREGACIÓN DE LAS ELITES Y LA ALTA SOCIEDAD MADRILEÑAS**

**Ángela García Carballo**



**Director Dr. Nicolás Ortega Cantero**

**TESIS DOCTORAL. 2012  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA. FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID**







## AGRADECIMIENTOS

No es fácil escribir estas líneas, cuya redacción he dejado para el final, cuando ya miro a la tesis con cierta manía.

Quiero empezar dando las gracias a Nicolás Ortega Cantero, sin cuyo apoyo, ánimo, amistad y confianza, que me ha transmitido durante todo este tiempo, no habría conseguido ni iniciar ni terminar la tesis, ni realizar otros proyectos investigadores. Y si he logrado alcanzar algo de disciplina durante estos años se lo debo a Nicolás, eso es así.

Desde luego, lo que pueda aportar esta tesis se debe al magisterio, la sabiduría y la gran generosidad de Elia Canosa Zamora, que me ha ilustrado en todo momento con su profundo conocimiento sobre geografía urbana y Madrid. He tenido el enorme privilegio y la gran suerte de poder compartir con ella otras investigaciones y, además, gracias a su compañía he disfrutado estos años dedicada a la investigación.

No quiero olvidar a ninguno de los geógrafos del Departamento de la Universidad Autónoma que me han arropado todo este tiempo, especialmente a Ester Sáez Pombo y también a Nieves López, Fernando Allende, Emilia Martínez, Manuel Mollá y Fernando Martín.

Durante el trabajo he necesitado la ayuda que tan generosamente me brindaron Gillian Gómez, Miguel Antón y María Pérez, y quiero agradecerles especialmente.

Los amigos me han apoyado estos años aguantando mis peroratas sobre lo harta que estaba de la tesis, gracias por aguantarme y hacerme pasar tan buenos ratos.

Por supuesto mis hermanas, tía y abuela y toda mi familia, incluida la política, ha sido fundamental en esta travesía y seguro que disfrutarán conmigo al ver este proyecto finalizado, muchas gracias a todos.

Por último, quiero recordar a las personas a las que más debo haber llegado hasta aquí y que he tenido presentes en todo momento. A mi maestro Rafael Mas Hernández, que me inició en la investigación, y a mi madre Joaquina Carballo, el referente en mi vida. Y a Gonzalo Madrazo, mi compañero en todo y a quien debo tanto.



# INDICE

INTRODUCCIÓN.....	XIII
RÉSUMÉ.....	XVII

PARTE I.....	1
--------------	---

1. LA SEGREGACIÓN URBANA DE LAS ELITES Y LA ALTA SOCIEDAD .....	3
---	---

<b>1.1. La división social del espacio urbano</b> .....	3
---	---

1.1.1. La diferenciación social como fenómeno espacial en la ciudad .....	3
---	---

1.1.2. Las primeras aproximaciones a su estudio. Una cita obligada.....	4
---	---

1.1.3. La variedad de enfoques sobre la segregación .....	6
---	---

1.1.4. El contenido ético de la diferenciación social del espacio.....	9
--	---

1.1.5. Los límites físicos en el análisis de la segregación .....	10
---	----

1.1.6. La escala en el análisis de la segregación.....	11
--	----

1.1.7. Criterios para dividir socialmente el espacio urbano.....	12
--	----

1.1.8. La dinámica de la segregación urbana .....	18
---	----

<b>1.2. La carencia de estudios sobre la segregación y formas de vida de las elites urbanas</b> .....	20
---	----

1.2.1. El reconocimiento de los espacios residenciales de las elites.....	21
---	----

1.2.2. La segregación como un proceso voluntario e intencionado .....	25
---	----

1.2.3. La dinámica residencial de las elites.....	27
---	----

2. LAS ELITES Y LA ALTA SOCIEDAD MADRILEÑAS A TRAVÉS LAS GUÍAS DE SOCIEDAD .....	29
--	----

<b>2.1. Las elites y la alta sociedad</b> .....	29
---	----

<b>2.2. Las Guías de sociedad, fuentes para el estudio de las elites españolas y sus residencias</b> .....	42
--	----

2.2.1. Antecedentes de las guías de sociedad contemporáneas .....	42
---	----

2.2.2. El origen de las guías de sociedad en Gran Bretaña, Estados Unidos y Francia.....	45
--	----

2.2.3. El origen de los repertorios de las elites y la alta sociedad en España .....	52
--	----

2.2.4.	Anuarios para identificar las residencias de las elites y la alta sociedad española.....	55
<b>2.3.</b>	<b><i>Las elites y la alta sociedad madrileñas en las guías de sociedad....</i></b>	<b>67</b>
2.3.1.	Madrid, ciudad de las elites.....	67
2.3.2.	Las elites madrileñas de la <i>Guía Heráldica</i> y del anuario <i>Quién es quién en España</i> .....	68
2.3.3.	Características de las elites y la alta sociedad madrileñas .....	71
<b>PARTE II</b>	.....	<b>79</b>
<b>3.</b>	<b>LOS ESPACIOS RESIDENCIALES DE LAS ELITES MADRILEÑAS ENTRE 1945 Y 1960 .....</b>	<b>81</b>
<b>3.1.</b>	<b><i>El desarrollo urbano madrileño y las elites entre 1940 y 1960.....</i></b>	<b>81</b>
<b>3.2.</b>	<b><i>El punto de partida: la década de 1940.....</i></b>	<b>92</b>
3.2.1.	Caracterización socioeconómica de los espacios exclusivos .....	92
3.2.2.	Los paisajes residenciales exclusivos de Madrid en 1945.....	103
<b>3.3.</b>	<b><i>Cambios y permanencias en la ciudad de las elites en 1960.....</i></b>	<b>124</b>
3.3.1.	Caracterización socioeconómica de los espacios exclusivos en 1960 .....	124
3.3.2.	Los paisajes residenciales exclusivos de Madrid en 1960 .....	134
<b>4.</b>	<b>LOS ESPACIOS RESIDENCIALES DE LAS ELITES MADRILEÑAS ENTRE 1960 Y 1980 .....</b>	<b>155</b>
<b>4.1.</b>	<b><i>El desarrollo urbano madrileño y las elites entre 1960 y 1980.....</i></b>	<b>155</b>
<b>4.2.</b>	<b><i>Caracterización socioeconómica y segregación urbana en 1980.....</i></b>	<b>164</b>
4.2.1.	Domicilios de las elites y zonas exclusivas.....	164
4.2.2.	Valoración socioeconómica de la ciudad en la década de 1980.....	172
<b>4.3.</b>	<b><i>Paisajes residenciales exclusivos en el municipio de Madrid a comienzos de la década de 1980 .....</i></b>	<b>188</b>
4.3.1.	El Casco antiguo disminuye su prestigio.....	188
4.3.2.	Argüelles y Jerónimos moderan su reconocimiento.....	191
4.3.3.	El Ensanche afianza su valor residencial de calidad .....	193
4.3.4.	El Norte de la Almendra central, nuevo polo de atracción.....	206
4.3.5.	El decaimiento del Este de la Almendra .....	223
4.3.6.	El triunfo del Norte de la Periferia .....	226
4.3.7.	Los contrastes del Noreste de la Periferia.....	234



4.3.8.	Las carencias del Este de la Periferia.....	239
4.3.9.	La impotencia del Sur de la Almendra y la Periferia Sur .....	240
<b>4.4.</b>	<b><i>El salto de las elites a los municipios metropolitanos en 1980</i></b> .....	<b>242</b>
<b>5.</b>	<b>LOS ESPACIOS RESIDENCIALES DE LAS ELITES ENTRE 1980 Y 2001</b> .....	<b>259</b>
<b>5.1.</b>	<b><i>El desarrollo urbano entre 1981 y 2001</i></b> .....	<b>259</b>
<b>5.2.</b>	<b><i>Caracterización socioeconómica y segregación urbana en el año 2000</i></b> .....	<b>267</b>
5.2.1.	Valoración socioeconómica de la ciudad a comienzos del siglo XXI .....	267
5.2.2.	Domicilios de las elites y segregación urbana en el año 2000 .....	284
<b>5.3.</b>	<b><i>Los paisajes residenciales exclusivos en el municipio de Madrid en el año 2000</i></b> .....	<b>300</b>
5.3.1.	El último bastión en el Casco antiguo.....	300
5.3.2.	Sin novedades en Jerónimos y Argüelles .....	302
5.3.3.	El Ensanche Norte y Este reafirman su condición residencial de máxima calidad .....	304
5.3.4.	Las excepciones en el Ensanche Sur .....	313
5.3.5.	La fuerte atracción del Norte de la Almendra.....	314
5.3.6.	Las ausencias en el Este y Sur de la Almendra.....	326
5.3.7.	El Norte de la Periferia consolida sus zonas exclusivas .....	329
5.3.8.	La Periferia Noreste, Arturo Soria como espina dorsal de un espacio residencial de calidad.....	335
5.3.9.	La Periferia Este aprovecha la cercanía de Arturo Soria .....	341
5.3.10.	La exclusión del Sur de la Periferia.....	343
<b>5.4.</b>	<b><i>Los espacios residenciales exclusivos en el Área Metropolitana de Madrid en el siglo XXI</i></b> .....	<b>344</b>
5.4.1.	El oeste metropolitano aumenta su atractivo.....	345
5.4.2.	El Norte del Área Metropolitana. El corredor de calidad de la carretera N-I.....	353
<b>6.</b>	<b>DINÁMICA Y MOVILIDAD RESIDENCIAL DE LAS ELITES (1945-2000)</b> .....	<b>359</b>
<b>6.1.</b>	<b><i>Cambios en la localización de las residencias de las elites</i></b> .....	<b>359</b>
<b>6.2.</b>	<b><i>Tipos edificatorios de los espacios residenciales exclusivos</i></b> .....	<b>366</b>
<b>6.3.</b>	<b><i>Movilidad residencial de las elites madrileñas entre 1945 y 2000</i></b> .....	<b>374</b>

<b>7. LA CIUDAD EXCLUSIVA DESDE AL AÑO 2000 A LA ACTUALIDAD.....</b>	<b>385</b>
<b>7.1. <i>El desarrollo urbano reciente de Madrid</i>.....</b>	<b>385</b>
7.1.1. La población de Madrid y el Área Metropolitana .....	388
7.1.2. El parque de viviendas y sus precios en la última década.....	397
<b>7.2. <i>Las residencias de lujo en Madrid a través del precio de venta</i>.....</b>	<b>403</b>
7.2.1. La vivienda de lujo en el municipio de Madrid (2010-2011) .....	408
7.2.2. Los barrios más exclusivos de la ciudad de Madrid.....	414
7.2.3. La oferta de viviendas de lujo en el Área Metropolitana de Madrid .....	445
 <b>PARTE III.....</b>	 <b>471</b>
 <b>8. URBANIZACIONES DE LUJO EN FINCAS FORESTALES DEL OESTE METROPOLITANO. LOS MONTES DE BOADILLA Y DE POZUELO .....</b>	 <b>475</b>
<b>8.1. <i>El monte de Boadilla, marco de urbanizaciones exclusivas</i>.....</b>	<b>476</b>
8.1.1. Monte de las Encinas, un pequeño enclave de lujo.....	480
8.1.2. Prado Largo, un núcleo para la familia Meliá .....	482
8.1.3. Montepíncipe, una <i>ciudad</i> de lujo en el Monte de Boadilla.....	485
<b>8.2. <i>Las Encinas, lujo oculto a las miradas en el Monte de Pozuelo de Alarcón</i>.....</b>	<b>502</b>
8.2.1. El Monte de Pozuelo .....	502
8.2.2. La promoción de la urbanización Las Encinas .....	507
8.2.3. Un espacio segregado de grandes mansiones .....	512
 <b>9. URBANIZACIONES EXCLUSIVAS EN EL ANTIGUO MUNICIPIO DE HÚMERA (POZUELO DE ALARCÓN).....</b>	 <b>515</b>
<b>9.1. <i>La Antigua Posesión y Quinta de Somosaguas</i>.....</b>	<b>516</b>
<b>9.2. <i>Primeros pasos en la urbanización de Somosaguas en la década de 1950</i>.....</b>	<b>519</b>
<b>9.3. <i>Las empresas del Banco Urquijo, propietarias y promotoras de Somosaguas</i>.....</b>	<b>522</b>
<b>9.4. <i>La primeras urbanizaciones exclusivas de Somosaguas: el Sector A y Somosaguas Norte</i>.....</b>	<b>526</b>
<b>9.5. <i>Las dificultades del planeamiento en la zona de Somosaguas</i>.....</b>	<b>534</b>
<b>9.6. <i>Prado de Somosaguas. El tipo edificatorio en bloque abierto</i>.....</b>	<b>537</b>

9.7. <i>Somosaguas Centro. Un pequeño sector de clase media</i> .....	542
9.8. <i>Somosaguas Sur - La Finca. El planeamiento al servicio de la máxima segregación de las elites</i> .....	545
9.9. <i>La expansión de La Finca y otros negocios de García Cereceda</i> .....	557
9.10. <i>Enclaves del Ministerio de Asuntos Exteriores y Rey al Urbis en Somosaguas</i> .....	559
9.11. <i>El Montecillo, urbanización de lujo en el antiguo término de Húmera</i> .....	560
<b>10. LOS PATRONATOS DE VIVIENDAS Y LOS ESPACIOS RESIDENCIALES EXCLUSIVOS EN MADRID</b> .....	565
10.1. <i>La actividad del Patronato de Casas del Ministerio de Asuntos Exteriores</i> .....	566
10.2. <i>La Colonia de los Diplomáticos de Pozuelo de Alarcón</i> .....	570
10.3. <i>La Colonia de los Diplomáticos de Aravaca</i> .....	572
10.4. <i>La urbanización El Pinar del Plantío y la participación del Patronato de Casas del Ministerio de Educación</i> .....	581
<b>11. AGENTES PRIVADOS ESPECIALIZADOS EN ESPACIOS RESIDENCIALES DE LUJO EN MADRID. LA EMPRESA PROMOTORA LEVITT</b> .....	593
11.1. <i>La empresa promotora Levitt y la construcción de espacios residenciales exclusivos en Madrid</i> .....	598
11.1.1. Levitt en EEUU: el éxito del suburbio americano .....	598
11.1.2. La filial de Levitt en España: Levitt-Bosch Aymerich .....	601
11.2. <i>Los primeros pasos de la urbanización Monteclaro de mano del Conde de Motrico</i> .....	602
11.2.1. Monteclaro, primera promoción residencial de <i>Levitt-Bosch Aymerich</i> en Madrid.....	607
11.2.2. La urbanización Monteclaro en la actualidad .....	611
11.3. <i>Monte Alina. La apuesta de Levitt por las urbanizaciones de lujo en Pozuelo de Alarcón</i> .....	614
11.4. <i>Otras realizaciones de Levitt-Bosch Aymerich en Madrid</i> .....	622
11.5. <i>Estilo de vida y paisajes Levitt en Madrid</i> .....	629
<b>12. LA SEGREGACIÓN EXCÉNTRICA DE ALGUNAS FAMILIAS DE LA ELITE MADRILEÑA. LA TRAYECTORIA RESIDENCIAL DE LOS ORIO-L-URQUIJO</b> .....	633

<i>12.1. La familia Oriol-Urquijo, representante de la elite económica y política.....</i>	634
<i>12.2. Las residencias de la familia Oriol-Urquijo.....</i>	636
<i>12.3. El origen de la Finca El Plantío-Remisa y llegada de los Oriol-Urquijo.....</i>	639
<i>12.4. La urbanización Oriol-Urquijo en El Plantío, máxima expresión de la segregación residencial.....</i>	641
<i>12.5. Otros enclaves residenciales de los Oriol en Majadahonda y Aravaca.....</i>	647
 REFLEXIONES FINALES.....	651
REFLEXIONS FINALES .....	661
BIBLIOGRAFÍA CITADA.....	673

## INTRODUCCIÓN

Las elites y la alta sociedad madrileña tienen en la ciudad un espacio residencial propio y segregado. Esas características se manifiestan con mayor o menor intensidad dependiendo de las zonas urbanas, pero siempre se trata de una segregación consciente y voluntaria, derivada de su capacidad para elegir lugares y tipos de residencia. Además, la distinción residencial de las elites y la alta sociedad madrileñas tiene una huella sobre el territorio y un importante papel en los paisajes urbanos y las tendencias residenciales.

Es bien conocido que la ciudad es básicamente tejido residencial y se asume la afirmación de que el análisis particular de los paisajes residenciales es una vía para estudiar la ciudad, pues no en vano las fachadas, las composiciones y perspectivas de las zonas residenciales predominan en nuestras ciudades. Siguiendo estas premisas, se hace especialmente necesario y oportuno estudiar los barrios de las élites y la alta sociedad, porque son menos conocidos que otras zonas residenciales y porque su representación superficial ha aumentado, máxime si se relacionan las densidades de población que acogen en comparación con otros tejidos residenciales.

Los paisajes urbanos, como los paisajes en general, se entienden como la síntesis de los elementos o hechos geográficos, naturales y contruidos, así como su percepción y representación individual y colectiva. En el caso de las zonas urbanas sus particularidades permiten especificar que los paisajes se singularizan por acoger a la mayor parte de la población, por su profunda humanización y por su mercantilización. Y estas especificidades son el resultado más evidente de la larga historia de las ciudades y de sus cambios acelerados, que aportan esa cualidad dinámica a los paisajes urbanos (Mas, 2004). En las ciudades, que son el hogar de la mayor parte de la población, se hacen más importantes los aspectos formales de los paisajes y, especialmente, su representación. Los símbolos en la ciudad son más comunes y son más influyentes en su dimensión estética y ética. En definitiva, el paisaje urbano es más social que otros paisajes, siendo fácil imaginar un barrio rico, agradable o exclusivo, frente a un barrio pobre, feo, bajo o popular. Cuando se habla de otros paisajes - naturales, rurales, etc.- el componente social es mucho más difícil de aprehender, desde luego. Esta identificación de los paisajes urbanos según su calidad e, incluso, según su signo social nos conduce a la otra

particularidad de los paisajes urbanos: su sujeción a criterios mercantiles, que explican la valoración económica de los espacios residenciales y la posibilidad de que aparezcan barrios exclusivos.

Finalmente, volvemos a insistir en que hablar de paisajes residenciales exclusivos es hablar de paisajes urbanos y esto es hablar de la ciudad en sí misma, de su historia y dinámica.

Esta tesis se organiza en tres bloques consecutivos.

La primera parte de la investigación se ha dedicará a aclarar el objeto de estudio de esta tesis. Se introducirá la cuestión de la división social del espacio urbano desde una perspectiva teórica, para conocer el origen de estos estudios, sus connotaciones éticas. Se hará hincapié en la lectura territorial y dinámica del fenómeno de la segregación urbana, constatando además la escasez de estudios relacionados con las elites y la alta sociedad urbanas.

A continuación se han identificado las elites y la alta sociedad madrileñas a través del estudio y explotación de una fuente poco utilizada en España, los anuarios y guías de sociedad. Para ello se ha investigado el origen y extensión de este tipo de obras y se ha valorado su empleo como fuente de información fiable y solvente, hasta el punto de convertirse en la espina dorsal de una parte de esta investigación, al permitirnos ubicar las residencias de una muestra importante de los personajes de las elites en Madrid desde 1945 hasta el año 2000.

El segundo bloque de esta tesis se dedicará a seguir el rastro residencial de las elites y alta sociedad madrileñas en los últimos 70 años. Esta visión diacrónica se realizará a través del análisis de la ubicación de sus domicilios en varios momentos: 1945, 1960, 1980, 2000 y 2010. Esa información básica permitirá conocer las zonas residenciales más exclusivas de la ciudad en cada periodo. Asimismo, se expondrá la explicación de los orígenes y características de esas zonas exclusivas, para lo que ha sido necesario conocer la evolución de la ciudad y sus partes, sus proyectos y planes, su promoción y construcción y, de otro lado, explorar la visión de la alta sociedad sobre la urbe. En definitiva, si los paisajes residenciales sintetizan la historia y dinámicas de la ciudad, los barrios exclusivos se analizarán en su contexto urbano a lo largo de siete décadas.

En el último bloque de la tesis, se analizarán concretamente algunas zonas residenciales de lujo en varios municipios del oeste del Área Metropolitana de Madrid. Se trata un sector especialmente exclusivo y dinámico en las últimas décadas, poco estudiado y de gran interés por su diseño urbano generalmente oculto a las miradas ajenas. Se han escogido,

por su relevancia y ejemplaridad, más de dieciséis piezas urbanas, para analizar cómo han llegado a convertirse en paisajes residenciales exclusivos. Las características o elementos comunes que definen los paisajes residenciales de alta categoría, como se verá, proceden tanto de las condiciones originarias de la propiedad, de su forma de planificación, promoción, construcción y gestión. Por eso, ha sido necesario en cada caso conocer la historia de la propiedad, la promoción de esas urbanizaciones, su relación con el planeamiento metropolitano y municipal, su diseño, edificación, equipamientos, publicidad, ocupación, gestión y problemas actuales. Todo ello para conocer la génesis y estructura de esos paisajes residenciales exclusivos, pero también para comprender las formas de apreciación y construcción social del escenario de las vidas de las elites y la alta sociedad.

La segregación residencial de las clases altas es un fenómeno conocido en Madrid, pero no estudiado sistemáticamente. Las mayores contribuciones para su estudio forman parte de trabajos más amplios o son aportaciones fragmentarias, lo que justifica el objetivo de esta investigación. A la postre, los tres grandes bloques de esta tesis pretenden aportar un nuevo análisis desde lo general, del conjunto urbano, a lo particular del estudio de de las zonas de lujo y en una perspectiva diacrónica. Se hará manejando conscientemente la idea que los paisajes de las zonas residenciales exclusivas viven muchas veces de espaldas a la ciudad, son en muchas ocasiones piezas urbanas desconectadas de difícil disfrute por parte de todos los ciudadanos. Esas características, entre otras, hacen a estos paisajes específicos y merecedores del tratamiento particular que les brindamos.





## RÉSUMÉ

Les élites et la haute société madrilènes disposent dans la ville d'un espace résidentiel propre et séparé. Ces caractéristiques se manifestent à différents degrés d'intensité en fonction des zones urbaines, mais il s'agit toujours d'une séparation consciente et volontaire, découlant de leur capacité à choisir des endroits et des types de résidence. En outre, leur style résidentiel laisse une trace sur le territoire et joue un rôle important dans les paysages urbains et les tendances résidentielles.

Il est bien connu que la ville est fondamentalement un tissu résidentiel et il est assumé l'argument affirmant que l'analyse particulière des paysages résidentiels représente une voie pour l'étude de la ville, étant donné que ce n'est pas par hasard que les façades, les compositions et les perspectives des zones résidentielles priment dans nos villes. En vertu de ces prémisses, il s'avère particulièrement nécessaire et opportun d'étudier les quartiers des élites et de la haute société, car ils sont moins connus que le reste des zones résidentielles et car leur représentation superficielle a augmenté, surtout s'il est mis en rapport les densités de population accueillies avec celles d'autres tissus résidentiels.

Les paysages urbains, comme d'ailleurs les paysages en général, sont envisagés aussi bien comme la synthèse des éléments ou des événements géographiques, naturels et construits, que comme leur perception et leur représentation individuelle et collective. Pour les zones urbaines, leurs particularités permettent de préciser que les paysages se distinguent par le fait d'accueillir la grande majorité de la population, par leur profonde humanisation et par leur mercantilisation. De plus, lesdites spécificités sont le résultat le plus évident de la longue histoire des villes et de leurs changements accélérés, apportant cette qualité dynamique aux paysages urbains (Mas, 2004). Dans les villes, qui sont le foyer de la plupart de la population, acquièrent davantage de poids les aspects formels des paysages et, notamment, leur représentation. Les symboles dans la ville sont plus communs et revêtent une plus grande importance dans leur dimension esthétique et éthique. En somme, le paysage urbain est plus social que d'autres paysages et il est donc facile d'imaginer un quartier riche, agréable ou exclusif, face à un autre pauvre, laid, vulgaire ou populaire. Quand on parle d'autres paysages –naturels, ruraux, etc.– la composante sociale est

sans aucun doute beaucoup plus difficile à appréhender. Cette identification des paysages urbains d'après leur qualité et, même, selon leur signe social, aboutit à l'autre particularité desdits paysages: leur soumission à des critères mercantiles, expliquant l'estimation économique des espaces résidentiels et la possibilité de l'apparition de quartiers exclusifs.

Finalement, il est à nouveau signalé que parler de paysages résidentiels exclusifs c'est parler de paysages urbains, et par conséquent, parler de la ville elle-même, de son histoire et de sa dynamique.

La présente thèse s'articule autour de trois volets consécutifs.

La première partie de la recherche est consacrée à clarifier l'objectif d'étude de la thèse. Il est abordé la question de la division sociale de l'espace urbain d'une perspective théorique, afin de connaître l'origine de ces études, leurs connotations éthiques. Il est souligné la lecture territoriale et dynamique du phénomène de la ségrégation urbaine, en faisant état de même de l'insuffisance d'études liées aux élites et à la haute société urbaines.

Il est postérieurement identifié les élites et la haute société madrilènes moyennant l'étude et l'exploitation d'une source peu utilisée en Espagne, les annuaires et les gothas. À ces fins, il a été recherché l'origine et l'ampleur de ce genre d'ouvrages et il a été estimé leur emploi en guise de source d'informations fiables et solides, jusqu'au point de devenir l'épine dorsale d'une partie de la présente recherche, en nous permettant de fixer l'emplacement des résidences d'un échantillon important de personnages appartenant aux élites de Madrid de 1945 à l'année 2000.

Le deuxième volet de la présente thèse est consacré au suivi de la trace résidentielle des élites et de la haute société madrilènes tout au long des sept dernières décennies. Cette vision diachronique est menée moyennant l'analyse de l'emplacement de leurs domiciles à différents moments : 1945, 1960, 1980, 2000 et 2010. Ces informations de base permettent de connaître les zones résidentielles les plus exclusives de la ville à chaque période. De plus, il est exposé l'explication des origines et des caractéristiques de ces zones exclusives. Pour ce faire, il a été nécessaire d'aborder l'évolution de la ville et de ses parties, leurs projets et leurs plans, leur promotion et leur construction et, d'autre part, d'explorer la vision de la haute société liée à la ville. En somme, si les paysages résidentiels synthétisent l'histoire et les dynamiques de la ville, les quartiers exclusifs sont analysés dans leur contexte urbain tout au long de sept décennies.

Le dernier volet de la thèse aborde concrètement certaines zones résidentielles de luxe au sein de diverses communes à l'ouest de la Zone métropolitaine de Madrid. Il s'agit d'un secteur particulièrement exclusif et

dynamique pendant les dernières décennies, peu étudié et présentant un grand intérêt à titre de sa conception urbaine généralement voilée aux regards de tiers. Pour leur caractère remarquable et exemplaire, il a été choisi plus de seize pièces urbaines, afin d'analyser leur processus de transformation en paysages résidentiels exclusifs. Les caractéristiques ou éléments communs définissant les paysages résidentiels de catégorie élevée, comme il est démontré, découlent aussi bien des conditions originaires de la propriété que de sa forme de planification, de promotion, de construction et de gestion. C'est pourquoi il s'est avéré nécessaire pour chaque cas d'approfondir l'histoire de la propriété, la promotion de ses urbanisations, leur rapport avec l'aménagement métropolitain et communal, leur conception, édification, équipements, publicité, occupation, gestion et problèmes actuels. Le tout afin de connaître la genèse et la structure desdits paysages résidentiels exclusifs, mais aussi dans le but de comprendre les formes d'estimation et de construction sociale du cadre des vies des élites et de la haute société.

La ségrégation résidentielle des classes aisées est un phénomène connu à Madrid, mais manquant d'une étude systématique. Les plus grandes contributions à leur étude intègrent des travaux plus larges ou sont des apports fragmentaires, ce qui justifie l'objectif de la présente recherche. Finalement, les trois grands volets composant la présente thèse visent à fournir une nouvelle analyse en partant d'une approche générale, de l'ensemble urbain, pour aboutir à une approche particulière de l'étude des zones de luxe, en suivant une perspective diachronique. Ladite analyse considère sciemment que les paysages des zones résidentielles exclusives vivent très souvent en tournant le dos à la ville, elles sont très fréquemment des pièces urbaines détachées, dont le reste des citoyens rarement jouissent. Ces caractéristiques, parmi d'autres, distinguent ces paysages et justifient le traitement particulier qui leur est accordé.



## **PARTE I**



# **1. LA SEGREGACIÓN URBANA DE LAS ELITES Y LA ALTA SOCIEDAD**

## ***1.1. La división social del espacio urbano***

El concepto de segregación social urbana, en sentido amplio, hace referencia a la desigual distribución de los distintos grupos sociales en la ciudad, atendiendo a los lugares de residencia (Prétéceille, 2007: 49). Más allá de esta definición excesivamente básica, los estudios que abordan su contenido, desde distintas especialidades, muestran una enorme ambigüedad en cuanto a sus componentes esenciales, sus connotaciones y significados, que se ha intensificado en la actualidad a raíz de su profusa utilización en los discursos políticos y en los planes de actuación. Se trata, en todo caso, de una categoría que ha sido utilizada desde una gran variedad de enfoques. Resulta, por ello, imprescindible realizar una breve semblanza que permita clarificar el marco teórico de esta investigación en relación con la segregación urbana y sus referencias fundamentales en el contexto internacional.

### **1.1.1. La diferenciación social como fenómeno espacial en la ciudad**

El inicio de los procesos de división social del espacio urbano en Europa es un hecho antiguo, constatado en las ciudades preindustriales que, de acuerdo con Daumard (1965: 81), tenía lugar no sólo en la vertical, en referencia a la distinta localización en altura de los grupos sociales en los edificios de viviendas sino también en la horizontal (Madoré, 2004). También se asume que la segregación social comenzó a ganar importancia como fenómeno urbano con los procesos de industrialización de las ciudades ocurridos desde el siglo XIX. Se considera que la ciudad de la era industrial es la que marca la división funcional del espacio, con la aparición de barriadas obreras localizadas cerca de las factorías, con dimensiones desconocidas hasta ese momento, de las que tratan de alejarse los grupos más adinerados (Hammet, 2003: 203). En la ciudad preindustrial existía mayor

contacto entre ricos y pobres y fueron los avances tecnológicos y de transporte los permitieron desde el siglo XIX a los grupos de población acomodados la búsqueda del distanciamiento espacial de los obreros y la población desfavorecida. El resultado de tal separación es el inicio de una concentración sin precedentes de ricos y pobres en grandes áreas determinadas (Massey, 1996: 395). En el caso de las ciudades decimonónicas amuralladas, la gran densidad de población que acogían y su deterioro llevó en ocasiones a la decisión del derribo de sus lienzos. Entonces las clases pudientes comenzaron a desplazarse hacia el exterior en busca de nuevas localizaciones con mejores atributos ambientales, mientras en el antiguo espacio intramuros aumentaba la concentración de pobreza (Skifter, 2003: 17).

La degradación de las zonas obreras y la concentración de la pobreza en las ciudades industriales europeas del siglo XIX fue analizada y denunciada por médicos higienistas y urbanistas que llevaron a cabo estudios pioneros (Vilagrasa, 1995: 819). Uno de los más conocidos es el trabajo de Engels (1845) sobre la situación de la clase obrera en Inglaterra, en el que puso de manifiesto la separación de los grupos sociales en la ciudad, identificando el modelo concéntrico para la ciudad de Manchester que un siglo después popularizaría Burgess. Engels señaló la existencia de un centro urbano comercial, de oficinas y negocios, sin usos residenciales, rodeado de una gran extensión de barrios obreros, mientras, más alejados se localizaban los grupos opulentos en villas con jardines en un entorno ambiental de mayor calidad y bien comunicado mediante ómnibus con el centro de la ciudad (Harvey, 2007: 137-139).

En la actualidad, el avance de la urbanización y los cambios en el modelo económico, combinados con procesos y formas locales diferenciados en el mundo, han complicado tanto la estructura como la morfología de las ciudades contemporáneas, aunque no han atenuado el hecho fundamental de la diferenciación social en su interior y su espacio inmediato.

### **1.1.2. Las primeras aproximaciones a su estudio. Una cita obligada**

No parece existir ninguna controversia en destacar a la Escuela de Sociología de Chicago de los años veinte del siglo pasado como el estandarte al que se adscriben los trabajos que dieron corpus científico y académico a las investigaciones centradas en analizar los procesos de segregación social urbana (Peach, 1975; Grafmeyer, 2006;



Fijalkw, 2007; Harvey, 2007; Maloutas, 2007; Feitosa, Reyes & Zesk, 2008). Esencialmente se considera a Park, Burgess y Mckenzie como los autores más destacados de esta Escuela. Sus múltiples investigaciones partieron de la consideración de la ciudad como un laboratorio social en el que analizar las relaciones de los seres humanos, según los patrones de los estudios de ecología centrados en las comunidades vegetales. La ciudad se entendía como un complejo ecológico creado por el hombre en el que toda su organización social daba como resultado una estructura espacial coherente, mantenida por un orden que llamaron “orden moral”. El punto de partida de estas investigaciones era la asimilación de la distancia física como reflejo de la distancia social, de tal forma que la interpretación de los hechos espaciales permitiría entender los fenómenos sociales.

Bajo estos parámetros, identificaron la concentración espacial de grupos de población de bajos ingresos y de grupos étnicos, así como cierta regularidad en las formas urbanas, y llegaron a la elaboración de modelos y teorías de la organización social de la ciudad. El más conocido de los modelos fue desarrollado por Burgess. Su esquema general se basa en la distribución de los distintos grupos sociales en anillos concéntricos delimitados a partir del centro de negocios de la ciudad y hacia el exterior de la misma, de tal forma que cada anillo estaría ocupado por grupo social o una actividad humana concreta. Otros modelos plantearon la distribución de los grupos sociales en la ciudad en sectores, definidos también desde el centro de urbano, de forma que cada grupo social iría ocupando el espacio hacia una dirección concreta. En uno y otro, la distancia espacial desde el centro urbano era un factor fundamental en la organización de los grupos sociales. Por otro lado, los autores de la Escuela de Chicago trataron de modelizar las transformaciones que operaban en las distintas zonas de la ciudad, así McKenzie expone la idea de las invasiones territoriales en relación a la competencia por el espacio y los cambios de usos que generan nuevas composiciones sociales.

Estos planteamientos de la Escuela de Chicago surgieron por la observación y el análisis de los procesos urbanos de las ciudades de la costa Este de Estados Unidos y los modelos resultantes, con el tiempo, fueron criticados como demasiado descriptivos y teóricos, y acusados de no prestar suficiente atención a los procesos económicos e intervenciones sobre la ciudad. Se trataba de fundamentos elaborados en un contexto concreto que en muchas ocasiones

resultaban difícilmente trasladables al estudio de otros centros urbanos con distintas características geográficas, históricas o culturales.

Sin embargo, las estructuras básicas de los modelos de distribución de los grupos urbanos entre centro y periferia o por sectores, más allá de los argumentos planteados como fundamentos, se siguen asumiendo como válidos para muchas ciudades en la actualidad y no cabe duda de que han influido decisivamente en todos los estudios que las diversas disciplinas han llevado a cabo desde entonces sobre la división social de las ciudades.

### 1.1.3. La variedad de enfoques: sobre la segregación

En Estados Unidos, el concepto de segregación urbana siempre ha estado muy ligado al análisis de la distribución de la población en la ciudad en función de cuestiones étnicas, raciales y culturales, prestándose atención al fenómeno desde la llegada de los emigrantes europeos de distintas nacionalidades. En esta línea, la distribución espacial de los grupos de población en función de la raza se ha considerado el factor fundamental de la segregación. De hecho, según Massey & Denton (1993)<sup>1</sup>, la segregación social tiene su origen en las ciudades norteamericanas en las migraciones de la población negra desde los estados del sur hacia los del norte a comienzos del siglo XX.

Uno de los componentes esenciales del concepto de segregación es la concentración de un grupo social específico en un espacio urbano determinado, lo cual hace referencia a **la homogeneidad social** de un lugar concreto. Esta idea queda claramente expresada en el planteamiento de Castells (1972), que considera la segregación como la tendencia a la organización del espacio en zonas de gran homogeneidad social interna, diferenciadas claramente unas de otras dentro de una jerarquía (Madoré, 2004: 23). La trascendencia de la alta concentración de un grupo social concreto en una zona de la ciudad puede hacer referencia tanto a la existencia de barrios desfavorecidos como a la de espacios habitados mayoritariamente por grupos adinerados. El término de segregación también se ha utilizado para referirse a esos casos de barriadas claramente acomodadas, aunque no cabe duda de que con menor frecuencia.

---

<sup>1</sup> Tomado de Bond & Frisbie (2000: 506).

Esa falta de referencia a los barrios privilegiados en los estudios europeos ha podido ocurrir porque el uso tradicional del concepto de segregación ha estado ligado a la idea de **discriminación** y a la existencia de barrios desfavorecidos fácilmente reconocibles en los espacios urbanos. En este sentido se empleó en los estudios de ciudades francesas de los años sesenta y setenta para designar áreas degradadas en partes antiguas de las ciudades o bien para referirse a suburbios de vivienda social con población de bajos ingresos, desempleo y problemas de integración. Esta acepción tradicional de la segregación urbana basada en la discriminación, ya sea por cuestiones raciales, étnicas o culturales, puede implicar la presencia de cierta intencionalidad de un grupo social de distanciarse respecto a otro. Así, podría decirse que existiría un grupo dominante con sentimientos temerosos respecto al grupo excluido, pudiendo encontrarse entre sus miedos el de perder la propia identidad. (Brun, 1994: 24). No obstante, en ningún caso los estudios empíricos han logrado evidenciar sin contradicciones la intencionalidad de poner distancia de un grupo concreto frente a otro (Madoré, 2004: 23). En paralelo, hay que destacar la dificultad de demostrar la existencia de un rechazo abierto hacia ciertos grupos de población y considerar inherente al concepto de segregación la idea de intencionalidad, pues entonces cabría plantear que responde a unas intervenciones organizadas. Y si bien no cabe duda de que ciertas políticas urbanas han provocado la aparición de barrios segregados, solamente en algunos casos extremos se podría establecer una relación clara y sin fisuras entre la voluntad discriminatoria y las formas resultantes (Brun, 1994: 32).

La atención sobre los procesos de discriminación y las morfologías asociadas a ellos ha tenido una doble lectura en el ámbito europeo y estadounidense. Mientras en el segundo caso, dentro del conjunto de variables que se tienen en cuenta, la interpretación generalmente ha estado orientada a la discriminación y distribución los grupos sociales en las ciudades en función de la raza, en Europa el enfoque ha sido más cultural y, en los últimos tiempos, se han realizado numerosos estudios centrados en el análisis de la segregación social urbana de grupos étnicos, refugiados o inmigrantes (Skifter, 2003: 15).

Más allá de las diferencias étnicas, la distancia social entre ricos y pobres ha permanecido siempre como uno de los temas centrales del análisis sobre la segregación en las ciudades contemporáneas. Numerosos autores han planteado los estudios de

segregación como una cuestión de relaciones entre las clases sociales (Harvey, 2007). Así se consideraba en los estudios franceses de los años sesenta y setenta, que consideraban la división social del espacio urbano como una proyección de la división social del trabajo. La explotación laboral de la clase obrera se veía reflejada en el espacio a través de los barrios degradados donde residían, aislados y carentes de equipamientos. Aunque el lenguaje de la oposición entre clases ha dejado de ser fundamental en los estudios de los últimos años, sigue muy presente la idea de la jerarquía social en el uso del término de segregación (Brun, 1994; Madoré, 2004), tal y como señalaba la definición de Castells (1972) expuesta anteriormente.

En todo caso, en las sociedades dominadas por el valor de la igualdad, el término de segregación siempre aparece cargado de connotaciones negativas (Grafmeyer, 2006: 35). Brun (1994: 41) va más allá al exponer que el concepto de segregación social debe basarse en la idea de denuncia de las condiciones de las población en los barrios desfavorecidos, destacando que por esa razón no debe utilizarse para referirse a la agrupación y concentración de población adinerada en ciertos espacios, ni para aludir al aburguesamiento de otros, pues en tal caso perdería ese principio de denuncia social. A los barrios o zonas con altas concentraciones de habitantes ricos se les supone un origen muy distinto de aquellos poblados esencialmente por grupos desfavorecidos, pues los grupos acomodados presuntamente han decidido libremente su lugar de residencia, mientras que los de las zonas marginadas puede que no hayan tenido otra opción más que la de habitar allí donde se encuentran. Por tanto, para conservar el valor de denuncia de la segregación sería necesario distinguir específicamente los procesos que dan lugar a los barrios ricos y no referirse a ellos como segregación social sino como “agregación o segregación espontánea” (Brun, 1994: 29).

Alejados de este compromiso social, en unas ocasiones se ha asimilado el concepto de segregación con toda forma de distribución social del espacio urbano (Grafmeyer, 2006: 39) y en otras, se ha considerado como una tendencia supuestamente espontánea y universal de las personas a elegir su lugar de residencia minimizando la distribución social con sus vecinos más próximos (Brun, 1994:42). En el mismo sentido, algunas definiciones de segregación social le otorgan un espectro más amplio, tal y como hace Kupper (1968) al considerarla como un aspecto general de la organización social que refleja la diversidad propia de las sociedades urbanas contemporáneas,

con sus diferencias socio-culturales, estratificación social y pluralismo (Vilagrasa, 1995).

Bajo esta diversidad de enfoques subyace además la exigencia real de definir correctamente las nociones de segregación, división social del espacio, diferenciación social del espacio, concentración de un grupo social en un espacio y tipo de hábitat (Brun, 1994: 42).

#### **1.1.4. El contenido ético de la diferenciación social del espacio**

Uno de los aspectos más esclarecedores para la comprensión del concepto de segregación social urbana es su contraposición con la idea de mezcla social. En la actualidad, todas las políticas públicas de vivienda están cargadas de expresiones de lucha contra los procesos de segregación y, al menos superficialmente, se marcan la meta de conseguir una mayor heterogeneidad social en el espacio urbano. Según Sarkison (1976: 231-234) muchas de las virtudes atribuidas a las ciudades desde el siglo XIX se centraban en la mezcla de grupos sociales. En un principio se creyó que, por un espíritu de emulación, las clases bajas mejorarían sus estándares de vida al contacto con las clases medias. Además, se ha considerado que con la mixtura social se fortalecerían los avances culturales e intelectuales, mejoraría la armonía social, disminuiría la conflictividad y aumentaría la eficacia del funcionamiento de las ciudades. Por otro lado, la estética urbana se vería enriquecida por la variedad de edificios residenciales ocupados por distintos grupos sociales y al cabo, esa heterogeneidad social sería el reflejo del mundo urbano moderno. Pero si bien siempre se ha señalado que la mezcla social debía estar protagonizada por las clases medias, se han reconocido las dificultades que entraña medir los efectos beneficiosos de la presencia de tales grupos en zonas muy segregadas (Fischer, 2003: 674).

En la confrontación de la segregación frente a la mezcla social se ha llegado a considerar a ésta última como la forma de equidad en las sociedades capitalistas (Sarkison, 1976: 243) en base al argumento de que a mayor heterogeneidad social en el espacio mayores son las oportunidades para los más desfavorecidos, aumenta la libertad de elegir, la capacidad de moverse en la escala social y participar en la vida política y económica. Al mismo tiempo, la segregación se plantea como el distanciamiento social y espacial de los distintos grupos de población que lleva a un incremento de las diferencias sociales o culturales entre los mismos, aumentando las desigualdades y agravando

los problemas de la población marginada, cuyo aislamiento les conduce a más aislamiento y a una merma de oportunidades (Skifter, 2003: 13, Brun & Bonvalet, 1998b: 322; Fijalkw, 2007: 59).

La segregación social, en todo caso, no es percibida por igual como un problema potencial por todos los grupos sociales. Hamnet (2003: 203) apunta el hecho de que los partidos de derechas en Londres no encuentran alarmante que los individuos prefieran elegir vivir entre iguales y van más allá al argumentar que la segregación social minimiza las fricciones sociales entre los distintos grupos. Para este autor, esta postura ideológica no tiene en cuenta las cuestiones sobre la pérdida de oportunidades, antes señaladas, para las zonas urbanas segregadas habitadas por población desfavorecida y considera que los que mantienen esas tesis aceptan la existencia de áreas con alta concentración de pobreza, siempre que se encuentren alejadas y no interfieran en la prosperidad de las clases medias y altas.

Recientemente, la puesta en valor de la mezcla social descansa sobre la base de que una concentración excesiva de los grupos desfavorecidos pone en peligro la gestión de la totalidad de la ciudad (Fijalkw, 2007: 54). Pero cabe plantear si realmente los más desfavorecidos mejoran su situación al contacto con vecinos más acomodados, si aumentan sus oportunidades y si la población que habita en barrios mixtos consigue logros culturales o sociales comunes, si en esas zonas disminuyen las tensiones y conflictos y si la gente percibe la mezcla social como algo positivo (Sarkison, 1976: 244). El problema de todos estos planteamientos, como han señalado Hervier et. al (1996: 107) es establecer el umbral que separa la segregación social de la mezcla social a la hora de realizar estudios empíricos.

#### **1.1.5. Los límites físicos en el análisis de la segregación**

La distancia espacial conforma, sin duda, el aspecto más delicado y crucial del estudio de la segregación social urbana. Sin embargo, en numerosas ocasiones no ha sido tratada con suficiente claridad, quizás debido a la dificultad que entraña el establecimiento de fronteras físicas en la ciudad. Tales delimitaciones cobran sentido esencialmente cuanto dividen dos grupos sociales con una identidad claramente diferenciada que es percibida por ambos y puede observarse con nitidez. Generalmente se habla de evidentes distinciones dentro de las ciudades, por ejemplo en París entre un Oeste más burgués y el Este obrero, en Madrid se acepta la existencia

de una separación entre el noroeste de la aglomeración donde residen las familias más adineradas y el sur ocupado por hogares modestos. Pero las divisiones sociales no siempre tienen su reflejo evidente en un elemento físico, al igual que no todas las fronteras físicas que se reconocen en la ciudad implican siempre una marcada distinción social del espacio. En ocasiones, las fronteras físicas no son fácilmente perceptibles en la observación sino que están compuestas de símbolos más complejos difícilmente aprehensibles, pero cuando son identificadas por los residentes su presencia puede suponer un refuerzo de la idea de segregación (Brun, 1994: 29-30). En todo caso, la búsqueda en los estudios sobre la división social de la ciudad de fronteras materiales, económicas y mentales que fragmentan el espacio no se puede plantear en un esquema de representación en el que la ciudad pueda dividirse en áreas continuas, perfectamente delimitadas y con un contenido social determinado (Roncayolo, 2001).

La falta de referencias espaciales apropiadas en el estudio de la segregación se ha intensificado en los últimos años por el uso del término para referirse a fenómenos difícilmente trasladables al espacio. Así por ejemplo, es común encontrar alusiones a la segregación en referencia al acceso a puestos de trabajo, a transportes, exclusión en los espacios públicos o en las políticas de intervención sobre la ciudad (Brun, 1994: 26).

#### **1.1.6. La escala en el análisis de la segregación**

En el análisis del componente espacial de la segregación social se debe tener presente la importancia de las escalas. Generalmente se ha abordado el estudio de la segregación referido al conjunto de una ciudad concreta y su área metropolitana, atendiendo a la división social del espacio por barrios, distritos u otras demarcaciones locales. Mientras, los procesos que ocurren a otras escalas han quedado relegados, tanto los más generales, más allá de las aglomeraciones urbanas como los estudios de detalle.

Hamnet (2003: 13) establece muy bien para el caso de Londres la distinción del fenómeno de la segregación social al explicar como el proceso de gentrificación en los barrios centrales, antes degradados y recientemente renovados, ha supuesto un descenso de la segregación en toda esa zona. Al mismo tiempo, señala que la segregación ha aumentado a nivel micro-escalar, ejemplificando las fuertes diferencias que se pueden observar entre los distintos grupos sociales que habitan en los dos lados de una misma calle. Por una parte, identifica una

fuerte concentración de clase media adinerada ocupando las nuevas viviendas de calidad de la zona renovada y por otra, apunta la presencia de habitantes con bajos ingresos y escasa cualificación en residencias degradadas. Para el caso de las ciudades francesas, Hervier et al. (1996: 107) proponen que el estudio de la segregación se puede llevar hasta la comparación de un conjunto de viviendas respecto a otras colindantes y Brun (1994: 39) va más allá exponiendo que se pueden identificar las diferencias de composición social entre distintas escaleras de un mismo edificio.

Además, la cuestión de las escalas es fundamental, pues como expone Massey (1996: 406) según el tamaño de las ciudades los procesos de segregación pueden seguir distintos rumbos, de tal modo que las urbes más pequeñas son más favorables a la mezcla social.

¿La segregación afecta por tanto a la totalidad de las ciudades al margen de su tamaño? ¿Afecta solo algunas de sus zonas? ¿Se puede afirmar que no hay ciudad sin segregación? Sobre estas cuestiones sigue sin existir una respuesta unívoca.

#### **1.1.7. Criterios para dividir socialmente el espacio urbano**

Los procesos económicos que operan en la ciudad se han considerado, desde los años sesenta, básicos en el estudio de la división social del espacio urbano (Skifter, 2003: 18). Hasta la actualidad se han concebido como fundamentales para abordar los procesos de segregación, el análisis de la localización de los grupos sociales en el espacio en función de los ingresos de los hogares, los precios del suelo y los factores del mercado inmobiliario. En este sentido, Harvey, en su obra ya clásica (1977: 53), explica los procesos de desigualdad social en las ciudades como resultado de los desequilibrios en la distribución de los ingresos y en la redistribución de los recursos en el sistema urbano. Propone que la segregación social urbana es producto del mercado de la vivienda, de las políticas de intervención sobre ese mercado, de la distribución espacial del gasto social y de las desiguales rentas del suelo. Tanto Harvey como otros autores (Villagrasa, 1995: 821), consideran que esas rentas del suelo no responden sólo a cuestiones de centralidad, distancia o accesibilidad sino que dependen además de otros factores tales como las inversiones realizadas y potenciales en urbanización y mejora del suelo.



Frente a este grupo, en los trabajos europeos sobre la división social del espacio urbano, ha sido fundamental el análisis de la distribución de la población según las categorías socio-profesionales, siendo de hecho la forma tradicional de acercarse al estudio de la segregación. En el caso de Francia, con una larga tradición en estos estudios (Berger, 2004; Berger & Brun, 2006; Mansuy & Marpsat, 1994; Madoré, 2004 & Tabard, 1993), estas categorías se han considerado muy valiosas para la investigación por el alto grado de desagregación que presentan y por tratarse de una clasificación que desde los años sesenta ha sido discutida, negociada y consensuada entre las distintas fuerzas sociales, por lo que reflejan muy bien el contenido social de la ciudad (Chauvel, 2002). Mientras, otros señalan que pueden resultar muy restrictivas para el estudio de la realidad social y que hay que tener en cuenta sus limitaciones (Madoré, 2004: 30).

Desde los inicios del estudio de la división social del espacio urbano en la Escuela de Chicago, existió un claro interés en la investigación por la medición cuantitativa del fenómeno. El trabajo de Duncan & Duncan (1955) tuvo gran impacto por su aportación en la recogida y definición de los índices estadísticos que se habían utilizado hasta ese momento y por su disertación sobre las ventajas y posibles aplicaciones de cada uno de ellos. Años más tarde, Massey & Denton (1988) realizaron una nueva síntesis sobre la batería de índices estadísticos disponibles para la medición de la segregación. Estos autores apuntan cinco dimensiones básicas en la definición de la segregación, de tal modo que un grupo social está segregado residencialmente cuando está altamente centralizado, espacialmente concentrado, distribuido de forma dispar, fuertemente agrupado y mínimamente expuesto a los miembros mayoritarios de la sociedad (283). Para el análisis de cada uno de esos componentes de la segregación ("evenness, exposure, concentration, centralization and clustering") proponen unos índices estadísticos concretos, entre los que están: el índice de disimilaridad, de Gini, de Entropía, de Interacción, de Aislamiento de Atkison y de Concentración (298).

El interés por la metodología estadística en el estudio de la segregación se ha mantenido hasta la actualidad, creándose nuevos índices de medición y revisiones de los anteriores, siendo los más utilizados el de disimilaridad, segregación y redistribución. En general, todas estas mediciones se han orientado a calificar como segregada toda unidad de recuento de datos estadísticos cuya población presente

en su composición una distorsión sensible según un criterio determinado o un conjunto de indicadores en relación con la disposición media de la ciudad o del conjunto geográfico de referencia. Se trata de buscar un rigor matemático en el estudio de la distribución de los grupos sociales en la ciudad y las configuraciones espaciales, de tal forma que sea posible abordar cuestiones tales como si la segregación aumenta o retrocede en una ciudad, si el fenómeno es más intenso con respecto a otras urbes o si existen distintos niveles de segregación según las zonas de una ciudad respecto al conjunto o respecto a otras áreas urbanas. Estas mediciones tienen, además, la ventaja de permitir comparaciones entre distintos lugares e identificar evoluciones a lo largo del tiempo (Brun, 1994: 33-35).

Los análisis estadísticos de la segregación urbana, más allá de la utilización de los índices, siempre han estado sujetos a la medida espacial de la agencia que proporciona los datos, siendo generalmente los censos de población la fuente más utilizada, con las restricciones que imponen las categorías o variables ofrecidas en cada momento<sup>2</sup>. En este sentido, los sucesivos cambios que han acontecido en la delimitación de las unidades estadísticas han supuesto la existencia de algunas dificultades a la hora de realizar estudios comparativos, especialmente en los diacrónicos (Madoré, 2004: 30).

Otra forma de acercarse al estudio de la segregación social ha sido la **morfología urbana**. La identificación de conjuntos y subconjuntos residenciales permite un acercamiento a la expresión material de los fenómenos segregativos. Para alcanzar tales caracterizaciones se realizan lecturas del plano urbano, análisis de los medios de transporte, localización de usos del suelo según su impacto negativo o positivo, zonas de calidad ambientales o de riesgos. Además, la observación a nivel de viviendas, inmuebles y barrios deja entrever algunos componentes exteriores de la morfología urbana tales como el empleo de modelos arquitectónicos repetitivos, usos de materiales de baja calidad, composiciones estéticas o presencia de cerramientos, que pueden ser utilizados como signos en la lectura espacial de la segregación social (Hervier et al., 1996: 107).

En relación con la morfología, en los últimos años ha habido un auténtico boom de estudios sobre las *gated communities* o

---

<sup>2</sup> Para la ciudad de Madrid ha habido estudios sobre diferenciación social del espacio y segregación urbana, basados en ocasiones en las categorías socioeconómicas de la población y en el tratamiento estadístico de los datos. Entre otros señalamos los Jiménez (1986) y más recientemente Leal & Domínguez (2008).

comunidades cerradas<sup>3</sup>. Algunos de ellos han relacionado la rápida expansión del fenómeno con la máxima expresión de los procesos de segregación urbana, afirmando que la expansión de los desarrollos residenciales cerrados intensifican la segregación social y espacial. Esto es así porque la presencia de una barrera física clara permite analizar con mayor claridad la distribución espacial de los grupos sociales y la separación entre unos y otros. Generalmente este tipo de tipología residencial cerrada se ha relacionado con la voluntad de las clases altas de aislarse de la colectividad, pero algunos estudios han demostrado que se trata de una morfología que suele acomodar también, mayoritariamente en algunos ámbitos, a población de clase media. En todo caso, la mayoría de los estudios consideran a las comunidades cerradas como el extremo máximo de la segregación residencial, asociada al sistema de privatización de equipamientos, servicios y espacio público y a la falta de solidaridad con el conjunto de la ciudad. Algunos han ido más allá al considerar que esta morfología y su funcionamiento entrañan el principio de la insolidaridad en las ciudades europeas, que dejará obsoleto el concepto de segregación urbana. Llegado el caso, para analizar los nuevos procesos de distribución espacial de los grupos sociales sería necesario sustituirlo por nuevas categorías tales como "secesión urbana" (Jaillet, 1999: 153).

Junto a los criterios señalados hasta ahora (base económica, socio-demográfica y morfológica de la ciudad), las interpretaciones sobre la **imagen de la ciudad y la percepción de los ciudadanos** hacia el espacio urbano que habitan se han incorporado al estudio de

---

<sup>3</sup> Desde la pioneras publicaciones de McKenzie, E. en 1994 (*Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*) y de Blakely, E & Snyder en 1999 (*Fortress America: Gated communities in the United States*), se ha producido una auténtica avalancha de estudios de caso sobre las comunidades cerradas en todos los continentes. Los estudios sobre la proliferación de las gated communities en las ciudades y en las zonas turísticas se han abordado desde múltiples campos de estudio como el urbanismo, la sociología, la antropología o la geografía, entre otros, y con múltiples enfoques y metodologías. El destacado interés de los investigadores sobre el fenómeno llevó a creación de una red internacional de investigación de gran repercusión llamada "Private Urban Governance International Research network", cuya primera actividad se llevó en forma de encuentro internacional entre expertos en 1999 en Hamburgo. Desde entonces se han celebrado ocho congresos internacionales centrados en el tema de las gated communities, que han dado lugar varias publicaciones colectivas entre las que destacan las de Glasze, G., Webster, Ch. & Frantz, K. (2006) y Atkinson, R. & Blandy, S. (2006). En España, las comunidades cerradas no han sido tan profusamente estudiadas como en otros países europeos o latinoamericanos (Cabrera Barajas, L.F., 2002). En el caso de Madrid hay que destacar los pioneros trabajos sobre las urbanizaciones cerradas de lujo de E. Canosa (2002, 2005, 2007) y de Wehrhahn & Raposo (2006).

la segregación social como opción más novedosa. Algunos estudiosos apuntan que la diferenciación social de la ciudad tiene lugar a partir de la distinción de los estilos de vida y de los valores culturales de cada grupo social, de tal forma que éstos se plasman en el espacio urbano. Esos valores culturales afianzan los mapas mentales de la población que finalmente marcan las preferencias socio-culturales en la elección residencial. Y todo ello condicionado por el hecho de que el conocimiento de la ciudad, su uso y percepción está altamente influido por las relaciones sociales de los distintos grupos sociales (Skifter, 2003: 15). En este sentido, se puede considerar a la ciudad como un soporte en el que se recogen los simbolismos culturales y sociales, de tal forma que existe para cada parte del espacio urbano una imagen concreta y una valoración socialmente definida. El resultado sería la existencia de una serie de estereotipos e imágenes urbanas colectivas que llevan asociadas unas actitudes que reflejan una idea global de la ciudad que consolida, legitima y reproduce el espacio social segregado (Vilagrás, 1995: 822).

En estos estudios han tomado gran protagonismo las metodologías cualitativas basadas en encuestas, cuestionarios o entrevistas en profundidad. Se trata de averiguar las motivaciones de la localización residencial de las familias, su historia de desplazamientos, su percepción sobre el espacio que habitan y el grado de identidad social con el mismo (Brun, 1994: 45).

Estos planteamientos tienen sentido bajo el supuesto de la existencia de cierto margen de maniobra en la elección del lugar de residencia por parte de los individuos desde el punto de vista económico, al margen de que una parte de la población esté privada de elegir el tipo y localización de su vivienda. Al aceptarse la capacidad parcial de elección, hay autores que afirman que la suma de elecciones individuales de localización residencial llega a provocar procesos de segregación social urbana como un resultado no deseado ni planificado con antelación, sino como un efecto negativo de una sucesión de comportamientos sin una explícita voluntad de discriminación (Brun & Bonvalet, 1998: 316).

De acuerdo con Brun & Bonvalet (1998) la importancia de la vivienda en los estudios sobre la división social de la ciudad reside en que es un bien con una relación especial con el espacio, por cuanto no tiene movilidad y cada unidad ocupa siempre un espacio concreto, siendo sus habitantes los que se trasladan de unas casas a otras, cambiando un espacio por otro. Esos residentes tienen con su

vivienda un nexo de identidad psicológica difícil de comprender si no se tiene en cuenta su localización y su entorno, además del vínculo que une el valor económico del inmueble con el prestigio social (Ibídem: 319). Pero si bien la influencia del hábitat y su repercusión en los comportamientos y mentalidades de los ciudadanos sigue siendo objeto de debate (Ibídem.: 322), la residencia y su localización se han considerado como atributos sociales de los individuos que participan en los procesos de reproducción social, de tal forma que las externalidades positivas o negativas se refuerzan en un proceso acumulativo en el que la vivienda entra a formar parte de la identidad de las familias. La importancia en la configuración de la identidad de los individuos y los grupos de esa relación de vivienda y lugar de residencia hace que se conciba como el principal punto de anclaje entorno al cual los ciudadanos organizan la sociabilidad (Brun & Bonvalet, 1998: 325).

En base a la capacidad de elección del lugar y el tipo de vivienda se establece la idea de las trayectorias residenciales de los hogares, a pesar de no poder juzgarse el grado de control que aquellos tienen sobre su propia movilidad, ya que se reconoce que no siempre tienen la capacidad absoluta de controlar sus destinos en función de sus objetivos planteados a priori (Brun & Bonvalet, 1998: 316). El estudio de la **movilidad residencial** de los hogares plantea, como el análisis de la segregación social urbana, numerosas dificultades, por la ambigüedad de los factores que intervienen y sus variados significados, por la problemática de las fuentes y la complejidad de la definición de las entidades geográficas analizadas, en las que aparecen conceptos de difícil definición como barrio, centro, periferia, vecindad, proximidad o distancia que juegan un papel fundamental en las representaciones y en las prácticas (Brun, 1990: 300).

En todo caso, la movilidad residencial de las familias implica cambios de residencia, de situaciones y de percepciones, a la vez que implica cambios en el espacio. La ciudad no es un espacio estático sino que se transforma en sus contenidos sociales, en los usos y en las imágenes que genera, al igual que los fenómenos de segregación social del espacio urbano son dinámicos. Las áreas residenciales se degradan y rehabilitan, los centros urbanos se regeneran, aparece la gentrificación, se crean nuevos barrios, nuevas centralidades y nuevas periferias, y en todos estos procesos de forma paralela se identifica la evolución de la división social del espacio. Se puede decir que los nexos entre la vivienda y el espacio se transforman a lo largo del

tiempo como todos los procesos sociales, de tal forma que tiene lugar una interacción entre los cambios sociales y los físicos con una influencia de ida y vuelta en la que los grupos sociales crean y modifican los espacios urbanos siendo a su vez condicionados por esos cambios. Según Skifter (2003: 22) este proceso de *feed-back* entre los grupos sociales y el espacio es lo que E. Soja (1980) ha caracterizado como dialéctica socio-espacial.

### 1.1.8. La dinámica de la segregación urbana

La importancia de identificar la evolución del fenómeno de la segregación ha suscitado gran interés en los últimos años, de forma que se analiza si la segregación aumenta o disminuye en ciudades o áreas metropolitanas concretas. Las intensas desigualdades sociales que existen en las sociedades urbanas occidentales han llevado a algunos autores a hablar de la existencia de una polarización social que con su reflejo sobre el espacio de la ciudad, ha desembocado en la tesis de las *ciudades duales* (Sassen, 1991; Mollenkopf y Castell, 1991). Esta teoría plantea que los efectos de la reestructuración económica en las grandes ciudades del mundo capitalista más avanzado se han traducido en una polarización social, basada en el aumento de las distancias crecientes entre un pequeño grupo de las élites que junto a las grandes empresas se apropian de los mejores espacios urbanos frente a la creciente masa de trabajadores empleados en servicios para los primeros.

Maloutas (2007: 101), por el contrario, expone que estos supuestos han sido fuertemente matizados por estudios empíricos sobre la evolución de la segregación en ciudades europeas, que consideran que tales planteamientos se cumplen en las grandes ciudades estadounidenses como Nueva York o Los Angeles, pero en otros centros como París (Préteceille, 2006; 2007) o Londres (Hamnet, 2003) están ciertamente atenuados. A esto se añade la reflexión sobre la confusión entre los conceptos de polarización social, que puede referirse a las desigualdades en los ingresos, y de segregación social, que se refiere a los mecanismos de distinción del espacio residencial de los diferentes grupos sociales. Con ello se pone de manifiesto una vez más la importancia del contexto en el estudio de la división social del espacio urbano y queda patente la ambigüedad que sigue rodeando los discursos referidos a la segregación, a pesar de la profusión de su uso en la actualidad.

Teniendo en cuenta las dificultades que rodean al concepto de segregación social urbana, la importancia del contexto y el carácter dinámico de las ciudades y de la división social del espacio, cabe resaltar la idea expuesta por Vilagrasa (1995: 822) que destaca el **enfoque histórico** como el único que permite una integración sólida de las vertientes que afectan a los fenómenos de la segregación social urbana, pues es el que permite aprehender la diferenciación social del espacio, la producción del espacio y la imagen urbana, como aspectos básicos de la segregación que se interrelacionan y retroalimentan entre sí.

## ***1.2. La carencia de estudios sobre la segregación y formas de vida de las élites urbanas***

Como ya se ha señalado, en los estudios sobre la segregación social urbana, ha existido un claro predominio de los análisis de las zonas degradadas, marginales y deprimidas ocupadas por los grupos sociales más desfavorecidos de la sociedad. En contraste, ha sido muy escaso el interés suscitado por la investigación de las zonas residenciales ocupadas mayoritariamente los grupos privilegiados. Esta desigual atención en el tratamiento de las concentraciones residenciales de las élites y la alta sociedad ha venido siendo denunciada por aquellos investigadores que en las últimas décadas han aportado nuevos conocimientos sobre la segregación de estos grupos (Coulton et al., 1996; Dwyer, 2007; Higley, 1995; Lee & Marlay, 2007, Massey, 1996; Pinçon & Pinçon, 1989).

La falta de atención que se ha prestado al estudio de las zonas residenciales de las clases altas se corresponde con el escaso interés que despiertan generalmente esas zonas en los investigadores sociales. Además, la tendencia a la preservación de la privacidad por parte de las clases altas dificulta en muchas ocasiones la obtención de información a cerca de sus barrios y quizás la necesidad de un mayor esfuerzo en la investigación pueda ser una de las razones de la escasez de estudios. Por otro lado, desde el punto de vista del análisis de las problemáticas de la ciudad y la búsqueda de soluciones, el estudio de las zonas privilegiadas no ofrece el mismo atractivo que suele acompañar al estudio de los procesos que ocurren en las zonas desfavorecidas (Lee & Marlay, 2007: 767). Según Pinçon & Pinçon (1990: 385), en esta tendencia de la investigación casi exclusiva de los procesos de relegación de los grupos desfavorecidos en distintas áreas de la ciudades ha podido quedar oculta la posibilidad de que esa segregación tenga lugar en beneficio de los grupos sociales con mayor capacidad financiera.

La segregación de las clases altas se considera sin lugar a dudas la más fuerte e intensa que tiene lugar en las ciudades, siendo un fenómeno de gran trascendencia por su antigüedad, estabilidad y desarrollo sistemático (Massey, 1996: 398; Maurin, 2004: 13; Prétéceille, 2007: 62). La importancia de la segregación de los grupos acomodados reside, además, en su gran capacidad estructurante de la



jerarquización de las desigualdades urbanas, por sus implicaciones en la producción de la ciudad y la capacidad de afectar a distintas zonas (Prétéceille, 2006: 75). Estas razones justifican la oportunidad del estudio de las áreas residenciales privilegiadas, que además resulta imprescindible para alcanzar una imagen completa de la división social de las ciudades (Pinçon & Pinçon, 1997: 17).

A las dificultades inherentes al estudio de las zonas residenciales de las elites se suman los condicionantes propios de cualquier investigación sobre la segregación social urbana, pues no siempre resulta sencillo establecer fronteras físicas entre los espacios claramente ocupados por las clases altas y el resto de la ciudad. Si bien en la ciudades de la época preindustrial, como se ha señalado con anterioridad, ya existía una diferenciación en la localización residencial de los grupos privilegiados, tanto en la vertical en los edificios ocupando las los mejores pisos, como en la horizontal, es a partir del siglo XIX cuando comienzan a aparecer nuevas zonas residenciales creadas ad hoc para ser ocupadas exclusivamente por las clases acomodadas. Estos espacios pioneros diseñados para acoger las viviendas principales o residencias secundarias de las elites ya contaban con los mecanismos y normativas necesarios para garantizar su exclusividad, el alto nivel social de sus habitantes y su distinción frente a otros espacios urbanos ocupados por distintos grupos sociales (Beascoechea, 2007; Beito, 2002; Callen & Le Goix, 2007; Charle, 1977; Mazières, 1996; Pinçon & Pinçon, 1994 y Quesada, 2003).

### **1.2.1. El reconocimiento de los espacios residenciales de las elites**

Otra de las causas del desinterés por el análisis de los barrios de las clases altas ha podido ser la ambigüedad de la definición del objeto de estudio, pues en general no resulta fácil distinguir estos grupos de las clases medias en las ciudades contemporáneas, con las que habitualmente se encuentran entremezcladas (Prétéceille, 2007: 62) y por tanto lo mismo ocurre con sus espacios residenciales.

En Europa, la mayor parte de los trabajos han abordado la distinción de las clases altas de la misma forma que los estudios sobre la segregación social urbana, a través de las clasificaciones socio-profesionales, identificándolas con las categorías profesionales y de alto nivel. Esta forma de identificación de las clases altas presenta el inconveniente de que en tales categorías no se consideran los ingresos

económicos, en base a los cuales muchos de sus miembros podrían pertenecer a las clases medias (Maurin, 2004: 14; Prétéceille, 2006: 75). En la delimitación de los espacios residenciales de las elites, Pinçon & Pinçon (1989: 27) establecen que las categorías socio-profesionales deben señalar zonas en las que más de un 30% de la población activa pertenezca a las categorías superiores, considerando también que la presencia de altas proporciones de otras categorías, tales como los de empleados en el servicio doméstico, pueden servir como indicador de una alta concentración de viviendas de clases acomodadas.

Tabard registró en uno de sus trabajos (1993: 7) las categorías socio-profesionales que consideraba como superiores para identificar las zonas ricas francesas. De un conjunto de más de ciento cincuenta categorías selecciona dieciocho como las más altas de la escala social, entre la que se encuentran profesiones tales como: ejecutivo de prensa, ejecutivos de investigación, empresarios, ejecutivos comerciales, directivos de empresa, ejecutivos de gestión administrativa, ingenieros de investigación, ingenieros de dirección de grandes empresas, altos cargos de la administración pública, artistas, directivos de bancos y médicos de hospitales.

El análisis de la distribución de los grupos sociales en el espacio en función del ingreso de los hogares ha sido otra de las entradas al estudio de las áreas residenciales privilegiadas, especialmente en Estados Unidos donde los censos de población proporcionan este tipo de datos<sup>4</sup>. En los análisis basados en los ingresos la principal dificultad estriba en el establecimiento del umbral económico que separa a las clases altas de las clases medias. De acuerdo con Lee & Marlay (2007: 772), generalmente se han considerado como áreas residenciales ricas aquellas en las que la media de ingresos superaba en cuatro veces el umbral de pobreza de la región de referencia. Pero estos mismos autores, señalan la falta de efectividad de estos umbrales para analizar las áreas donde se concentra la población más adinerada y plantean una metodología que no deja de ser arbitraria. A partir de los datos de los ingresos medios por secciones censales argumentan que las zonas más ricas están formadas por el 2 % de las secciones con mayores ingresos. Por su parte Bihl & Pfefferkorn (1999), para la distinción de las zonas

---

<sup>4</sup> En Estados Unidos se han publicado en los últimos años una serie de artículos dedicados al estudio de las diferencias sociales en función de los ingresos, identificando los grupos más ricos y los más pobres con referencias a su distribución espacial: Coulton (1996), Dwyer (2007), Fischer (2003), Massey & Eggers (1993), Massey (1996), St.John (2002).

residenciales privilegiadas en función de los ingresos, establecen que son aquellas donde los datos por hogar doblan a la media establecida para la espacio estudiado y para distinguir a los grupos más adinerados sitúan el umbral en el 10 % que percibe los salarios más altos.

Ambos estudios ponen de relieve la dificultad para acceder a los datos sobre los grupos adinerados, que suelen permanecer en cierto anonimato estadístico. Como grupo, no hay duda de que las clases altas tienen interés por mantenerse protegidos del exterior, a lo que contribuye la falta de interés ya señalada que muestran hacia ellos los investigadores. Por otro lado, las estadísticas sobre los ingresos de los hogares no suelen reflejar con exactitud la realidad de la riqueza de los hogares y no recogen referencias a los bienes patrimoniales, valores inmobiliarios, financieros u otros, que pueden ser el componente esencial de la riqueza de una familia. El margen de incertidumbre en la información de los ingresos puede rondar el 10%, lo cual en los grupos más adinerados puede suponer inexactitudes de millones de euros, sin contar con el desconocimiento sobre el resto del patrimonio. En este sentido, Bihr & Pfefferkorn (1999) han determinado que el valor patrimonial de los grupos más adinerados puede rondar el 14% de sus riquezas, mientras que los activos financieros pueden suponer más del 50%.

En el proceso de tipificación de los grupos económicamente privilegiados y sus zonas de residencia, también se han utilizado otros datos estadísticos complementarios tales como los activos financieros (Bihr & Pfefferkorn, 1999), en Francia el Impuesto de Grandes Fortunas, informes de las Cámaras de Notarios sobre precios del suelo y viviendas o revistas inmobiliarias especializadas (Pinçon & Pinçon, 1989).

Otra forma de identificar a las elites y sus áreas residenciales en numerosos trabajos ha sido el uso de anuarios o repertorios de alta sociedad. Estas fuentes ya fueron utilizadas a mediados del siglo XX para el análisis de barriadas acomodadas en ciudades americanas. Se trata de los estudios pioneros realizados por Firey (1947) y Baltzell (1958) en base a las publicaciones de los repertorios de alta sociedad *Social Register* y *Who's who* para las ciudades de Boston y Filadelfia respectivamente. Los objetivos de estas investigaciones eran básicamente sociológicos, de manera que a través de las informaciones que recogía el anuario concluyeron las características generales de la población indexada: raza blanca, nacidos en Estados

Unidos, de religión protestante, buena educación y ocupaciones profesionales. Con estas afirmaciones ponían de relieve la gran homogeneidad del grupo social recogido en las guías de sociedad, dejando en un segundo plano las reflexiones a cerca de las zonas residenciales que ocupaban (Lee & Marlay, 2007: 770).

Años más tarde, Higly (1995) publicó un estudio más exhaustivo sobre las clases altas norteamericanas basado en la explotación de los datos del *Social Register* del año 1988 para las grandes áreas metropolitanas de Estados Unidos. En este caso, los resultados del trabajo hacían mayor hincapié en cuestiones espaciales generales, tales como la clara concentración de la población de clase alta en las ciudades más importantes del la costa Este.

En Francia, los repertorios de alta social han sido comúnmente utilizados por los sociólogos para el estudio de las clases acomodadas y su distribución en el espacio urbano. Generalmente, se trata de trabajos centrados en el estudio monográfico de una ciudad y si bien suelen prestar atención a la distribución por barrios del grupo social recogido en los anuarios, su interés se centra en desentrañar cuestiones como el estilo de vida de la elite, formas y lugares de relación, modalidades de ocio y consumo, y estrategias familiares, de educación o profesionales. Este tipo de trabajos, en ocasiones incorporan otras fuentes documentales complementarias como listados de socios de clubes sociales exclusivos o de asociaciones de prestigio, registros de altos cuerpos del Estado y empresariales, directorios de colegios elitistas o listines telefónicos<sup>5</sup>.

Los repertorios o guías de alta sociedad existen en Europa y Estados Unidos desde el siglo XIX, pero apenas se conocen datos sobre su elaboración y en algunos casos, como el del *Social Register* americano, siguen rodeados de aura de misterio. Desde sus inicios, todas estas publicaciones funcionaron con una estricta política de confidencialidad y resulta difícil discernir el procedimiento por el que una familia aparece listada en los anuarios. En sus páginas aparecen personajes de las elites económicas, políticas y culturales de una ciudad en un determinado momento y esta posibilidad de distinción de determinados grupos superiores ha suscitado algunos estudios de casos concretos en un momento determinado, como el de Charle

---

<sup>5</sup> En Francia encontramos los trabajos de Charle (1977), Grafmeyer (1992), Grange (1990), Lewandowski (1974), Pinçon & Pinçon (1992), Pinol (1996), Trivelin et al. (2003) Zalio (1999). En España tenemos el ejemplo del estudio de Beascoechea (2003).

(1977) sobre la caracterización social y espacial de los literatos en París durante el siglo XIX.

Sobre todo desde la sociología, en el camino de comprender los estilos de vida y las formas de relación de las elites, se ha utilizado la metodología de las encuestas y entrevistas en profundidad a los miembros de estos grupos. Así por ejemplo, en los estudios sobre las clases altas de París realizados por Pinçon & Pinçon la práctica de entrevistas ha supuesto el grueso de sus investigaciones y en todas ellas ponen de manifiesto la gran dificultad que supone la implementación de tal metodología. Estos autores advierten que la realización de entrevistas a las clases altas implica ciertos peligros inexistentes en el trabajo con grupos populares, pues las elites tienen la capacidad de manipular al entrevistador, que se puede sentir intimidado y dominado por un interlocutor culto y con gran capacidad de retórica (Pinçon & Pinçon, 1993: 30).

### **1.2.2. La segregación como un proceso voluntario e intencionado**

En el punto de partida de la mayor parte de los estudios sobre las áreas residenciales de las elites, está la idea de que estos grupos cuentan con una holgada capacidad de elección sobre el lugar de residencia. Se asume que para ellos los precios del mercado inmobiliario no son un factor determinante, a pesar de que debe reconocerse que dentro de las clases altas también existe cierta heterogeneidad y no todos pueden hacer frente al pago de las viviendas de las zonas más caras de las ciudades. En todo caso, con seguridad cuentan con mayor margen de libertad para residir allí donde desean que el resto de grupos sociales en los que se estrecha el abanico de posibilidades, viéndose limitados a optar solo por aquellos lugares que pueden pagar (Pinçon & Pinçon, 1989: 22). Por tanto, partiendo de la premisa de la amplia capacidad de elección de las clases altas se deriva que la agregación en ciertos lugares de la ciudad de residencias de estos grupos pueden llegar a alcanzar la suficiente concentración como para considerar esos espacios como lugares exclusivos o de excelencia (Pinçon & Pinçon, 1992: 28).

De hecho, la concentración de residencias de la alta sociedad en un lugar concreto se ha explicado por el interés de estos grupos por residir en espacios socialmente homogéneos. Se ha asumido que las elites persiguen el objetivo de vivir entre iguales, lo cual se ha denominado en Francia la búsqueda del “entre-soi”, mientras que

para las áreas residenciales mayoritariamente ocupadas por clases acomodadas se han manejado los conceptos de “guetto doré” y “beaux quartiers” (Brun, 1994; Frémont et al., 1984; Pinçon & Pinçon, 1989). Estas denominaciones hacen referencia a conjuntos residenciales donde las clases altas tienen el sentimiento de vivir entre personas de la misma categoría social, con los que comparten mismos gustos y los mismos deberes. Se trata de la idea de pertenencia a un club en que el que anhelan preservar ese “entre-soi” y una clara distinción entre la zona residencial que ocupan y el resto de la ciudad (Billard et al., 2005: 81).

No hay que olvidar que la vivienda, además de suponer un valor patrimonial, es un aspecto fundamental de la configuración de la identidad de las elites. Es el reflejo de su poder en otras esferas sociales y su valor simbólico se manifiesta en el hecho de considerarse una de las mejores formas de explicitar el ascenso social. El valor económico y de uso de las residencias está íntimamente ligado con las características de la población que las ocupa y el espacio que las rodea, es decir, con el ambiente arquitectónico y social en que se encuentran. Por tanto, la marca de prestigio de un barrio, no puede ser sólo arquitectónica sino fundamentalmente social, pues en la adscripción de sus habitantes reside en buena medida la calidad o degradación de un lugar. Las cualidades de los barrios exclusivos o de sus viviendas pueden ser muy similares a otros espacios más populares, pero el ambiente, su ubicación y carga simbólica es lo que definen su valor de uso. Ahora bien, la organización urbana y arquitectural de los espacios de la alta sociedad tienen el poder de reforzar los efectos de la segregación social de sus habitantes, que tienen una clara conciencia del lugar en el que habitan (Pelletier, 1982; Pinçon & Pinçon, 1989; 1994).

Las comunidades cerradas, como ya se ha destacado, se han considerado en los últimos años como la forma urbana y la tipología residencial que mejor expresa el carácter elitista de un barrio y el ansia de “entre-soi” de sus habitantes. A esto se ha sumado el discurso del miedo entre algunos grupos acomodados, ligado a su conciencia de las desigualdades de su nivel de riqueza con el del resto de ciudadanos, para justificar su supuesta preferencia por este tipo de barrios cerrados a través de los que tratan de aislarse del crimen y el vandalismo (Atkinson et al., 2004). Sin embargo, algunos estudios apuntan que los más ricos prefieren una segregación residencial menos dura, de residencias particulares bien protegidas, y que de

hecho solo excepcionalmente buscan un sistema colectivo de protección de su intimidad (Billard et. al., 2003: 89).

### **1.2.3. La dinámica residencial de las elites**

Al margen de la tipología de las viviendas que conforman los barrios exclusivos, no hay que olvidar que las familias adineradas los consideran espacios de relación que tienen la cualidad de reforzar su estatus social, siendo lugares que ofrece oportunidades de alianzas y negocios, que sobre todo aseguran las condiciones óptimas para su reproducción social. En este sentido cobran especial importancia los equipamientos colectivos, muchas veces privados, tanto escolares como de ocio y consumo (Pinçon & Pinçon, 1992). La trascendencia de esas externalidades positivas que ofrece la segregación social de las clases altas está claramente asumida por sus miembros y se ha manifestado en la defensa que hacen de sus espacios (Pelletier, 1982: 164). Pinçon & Pinçon (1992, 1996, 2007) ilustran el control ejercido por los grupos acomodados sobre sus zonas de residencia con la creación de comités privados de barrio que velan por sus intereses a través de un “militarismo real” cargado de una eficacia de la que únicamente estos grupos son capaces.

La concentración de hogares acomodados en ciertos espacios urbanos también atrae otros usos de alto nivel, como comercios de lujo, centros de decisión empresarial, sedes de bancos o embajadas. Todas estas actividades buscan un lugar de prestigio para lanzar su imagen al exterior y su presencia supone para la zona residencial un alto valor simbólico y económico añadido. Según Pinçon & Pinçon (1992: 29) en este intercambio de influencias positivas entre el uso residencial y otros usos exclusivos, los pioneros son los hogares adinerados, siendo los que primero se establecen en un espacio y hacen de imán para el resto de actividades.

La presencia de comercios y residencias de lujo en determinadas zonas de la ciudad hace que tales espacios urbanos sean reconocidos como áreas exclusivas de gran prestigio tanto por sus habitantes como por el resto de ciudadanos. En París, la acumulación de grandes marcas internacionales ha llevado a denominar una zona determinada como el “Triángulo de Oro” y en Madrid se conoce como la “Milla de Oro” al área que en el barrio de Salamanca concentra gran cantidad de comercios de lujo. Ambos espacios están insertos en áreas centrales de la ciudad donde conviven con el uso residencial.

Los barrios exclusivos no son ajenos al dinamismo de las ciudades y las elites se adaptan en cada momento para buscar las mejores zonas residenciales. En las sociedades contemporáneas los grupos adinerados tienen mayor tendencia a trasladarse que en el pasado, cuando las grandes familias se encontraban más enraizadas en su lugar de origen con el cual se encontraban muy implicadas. Actualmente, las elites se desplazan allí donde se encuentran las oportunidades de éxito y tienden a la búsqueda de un espacio propio en el que poder aislarse del resto de la sociedad (Lasch, 1995: 5). Sin embargo, parece que la movilidad residencial de las clases altas es más restringida que la de las clases medias, pues sus espacios son limitados y sus desplazamientos tienden además a restringirse al mismo barrio o zona residencial en que se encuentran (Pinçon & Pinçon, 1989: 39).

Pinçon & Pinçon (2003; 2007) argumentan que las clases altas, en la búsqueda de su localización urbana, generalmente priorizan los espacios residenciales creados especialmente para ellos y solo en casos muy concretos tienden a ocupar espacios urbanos donde anteriormente habitaban otros grupos sociales, ya que las formas de vida específicas de las familias acomodadas hacen inadecuadas aquellas zonas no diseñadas de acuerdo a sus estándares. No obstante, en las grandes ciudades europeas se han estudiado en los últimos años intensos fenómenos de gentrificación de los centros urbanos. Atkinson (2006) y Hamnet (2003), han documentado el regreso de hogares acomodados a los centros rehabilitados de las ciudades del Reino Unido y para el caso de París, Berger & Brun (2006) han demostrado como desde los años ochenta la presencia de hogares de clase alta ha aumentado paulatinamente en el área central.

Para finalizar, solo señalar que de acuerdo con el informe de Capgemini & Merrill Lynch (2007) sobre la riqueza en el mundo, el número de grandes fortunas ha aumentado considerablemente en los últimos años y esas familias tienen su lugar principal de residencia en las ciudades. Por tanto, en el contexto de predicciones sobre el aumento de la segregación de las elites, de un progresivo alejamiento de ricos y pobres, de discursos de la polarización social y las ciudades duales, resulta esencial analizar la realidad de los barrios exclusivos y sus implicaciones en el conjunto del espacio urbano de las ciudades del siglo XXI.



## **2. LAS ELITES Y LA ALTA SOCIEDAD MADRILEÑAS A TRAVÉS LAS GUÍAS DE SOCIEDAD**

Dentro del objetivo general de esta investigación que es identificar y analizar los paisajes residenciales exclusivos y su significado en el conjunto urbano de Madrid desde los años cuarenta del siglo XX hasta la actualidad, se hace necesario esbozar algunos conceptos fundamentales que se utilizarán a lo largo del texto. En concreto, se trata de presentar algunos comentarios sobre las nociones de elite y alta sociedad, teniendo en cuenta que no se pretende hacer un repaso exhaustivo sobre los planteamientos teóricos, sino exponer algunas líneas fundamentales de su significado y acotar en qué sentido se utilizan en esta investigación.

A continuación se presentan las fuentes utilizadas para identificación de las elites y alta sociedad madrileñas en este trabajo. Se trata de las guías o anuarios de sociedad, sobre los que se realiza un breve repaso general a su origen, hasta llegar a su difusión en España.

Finalmente, se expone las características del grupo de la elite y la alta sociedad de Madrid tomado como muestra en esta investigación para a través de sus domicilios tratar de localizar los espacios exclusivos de la capital.

### ***2.1. Las elites y la alta sociedad***

Todos los estudiosos que se acercan al análisis de las elites coinciden en señalar las dificultades para acotar el significado y los contenidos que lleva asociados este concepto. El término elite, adquiere su sentido en relación con el concepto de poder, sobre el que igualmente se reconoce su complejidad y la gran variedad de enfoques que ofrece su estudio en función de los distintos campos de las ciencias sociales desde los que se aborde. Por tanto, está unánimemente asumido lo dificultoso de la investigación de los fenómenos del poder y del análisis de la categoría elite, lo cual realimenta la controversia sobre el acierto de utilizar este concepto.

Antes de exponer las ideas generales sobre la elite, resulta de gran ayuda referir algunas reflexiones sobre el concepto de poder que se han planteado en relación con la elite, en cuanto que ésta, normalmente, se considera como el grupo de individuos que ejercen el poder o tienen influencia sobre él. Para el historiador Tuñón de Lara (1973: 10), el poder es “una relación de dominio basada en la capacidad para tomar decisiones sobre hombres y cosas”. Así, establece que para que esa relación de dominio sea efectiva, el poder tiene que estar basado en la autoridad, mientras que para poder ejercerse requiere una organización que debe ser superior al resto de estructuras de poder. De esa forma, aquellos que ostentan el poder tendrían la capacidad de respaldar su ejercicio gracias a que poseen los medios materiales e ideológicos para ello.

A partir de la concepción del poder como la relación de dominio por la que unos individuos tienen la capacidad de imponer y ejecutar la voluntad propia sobre los otros, se ha considerado que prácticamente no existe relación social en la que el poder no esté presente, pues de alguna forma aparece la influencia voluntaria de un individuo o de un grupo sobre la conducta de otro individuo o grupo (Bobbio, 1985)<sup>1</sup>.

Con el tiempo, el concepto de poder ha ido ampliando su contenido y si bien en un principio hacía referencia esencialmente a las instituciones de autoridad, se ha llegado a definiciones más abiertas, que reconocen al menos la existencia clara de varias esferas de poder, que permiten distinguir entre el poder político, el poder económico y el poder social, y en ocasiones entre otros como el poder militar o el ideológico (Solà, 1994: 26). Tanto el poder político como el económico han sido ampliamente considerados como fundamentales y por tanto, es fácil encontrarlos en los estudios sobre el poder. Menos común es el recurso al concepto de poder social, que podría definirse en los términos que lo hace McDonough (1989: 9)<sup>2</sup>, como el control que algunos individuos ejercen “sobre los símbolos del prestigio social, sobre las redes de relaciones sociales y sobre las conductas de otros individuos”, siendo “un control sobre el tiempo, una constante memoria y una continuidad”.

En todo caso, aquí el poder nos interesa por sus implicaciones en la configuración del concepto de elite. Cabe señalar a este respecto, que desde la Antigüedad clásica se desarrolló la idea de que tanto en la

---

<sup>1</sup> Solà (1994: 26).

<sup>2</sup> Ibídem. (1994: 27).

teoría como en la práctica, el acceso al poder estaba restringido a un pequeño número de personas (Baena del Alcázar, 1999: 39). Sin embargo, el origen del término elite se establece en siglo XVII en Francia, donde en un principio fue utilizado para hacer referencia a bienes muy relevantes y más tarde para identificar grupos sociales elevados, tales como unidades militares de prestigio o altas esferas de la nobleza, si bien se considera que el término elite no obtuvo plena validez en los textos de índole social y política en Europa hasta bien entrado el siglo XIX (Bottomore, 1993: 5).

En cuanto a la llamada *teoría de las elites*, ésta se fundó con los trabajos realizados por los sociólogos italianos Vilfredo Pareto y Gaetano Mosca<sup>3</sup>, en el marco conceptual de la ciencia política, sobre la base de los valores aristocráticos y liberales y en oposición a los planteamientos marxistas y socialistas de estructuración de la sociedad en clases sociales. Sus estudios se aproximan al análisis de las elites a través de su relación con el poder político, llegando al planteamiento general de que en toda sociedad siempre existe una minoría que gobierna y una masa no gobernante, estando la primera formada por las personas que ejercen el poder directamente y aquellas que son capaces de influir en él.

Ambos autores rechazan la aspiración al igualitarismo, al tiempo que defienden los fundamentos de una sociedad liberal basada en el mérito personal como mecanismo para el ascenso social. Estos principios serían la justificación de su defensa de la idea de que el poder estaría siempre en manos de los mejores. Esa importancia de los valores individuales queda expresada por Pareto en la consideración de que las elites gobernantes o clases superiores estarían formadas por los individuos con mayores riquezas, que coincidirían además con aquellos que contaran con atributos personales superiores<sup>4</sup>. No obstante, este autor deja en un segundo plano el protagonismo de la superioridad material para destacar que la definición de la elite gobernante se establece en función del limitado grupo de personas que tienen el poder en una sociedad frente a una

---

<sup>3</sup> Para esta reflexión sobre la *teorías de las elites* de Pareto y Mosca se ha seguido los siguientes textos: Bottomore (1993), Carasa (2001 y 2008), Villa (1994), Baena del Alcázar (1999) y Morales (1994).

<sup>4</sup> Ortega y Gasset en 1930 también otorgaba un protagonismo fundamental en la sociedad a los individuos de “características elevadas” al plantear que solamente la elite o minoría selecta es capaz de aportar los valores y la racionalidad necesarios para que la sociedad avance, estando ese grupo compuesto por “hombres selectos, los nobles, los únicos que se muestran activos y no solamente reactivos”. Esos individuos activos actuarían por creación espontánea, frente a una mayoría reactiva que atiende a estímulos o castigos” (citado por Carasa, 2001: 216)

mayoría que carece de él. Mosca, por su parte, añade que la minoría que tiene el poder está no sólo compuesta por individuos superiores sino que además éstos se encuentran mejor organizados en contraste con el resto de individuos que carecen de organización.

Tanto Pareto como Mosca, identifican tres grupos de elites en la sociedad de principios del siglo XX: los intelectuales, los gerentes de la industria y los altos funcionarios. Estos grupos selectos habrían sido artífices de los cambios acaecidos en el contexto del capitalismo cuyas formas de sociedad, política y economía hacían necesaria la renovación de las elites. Con ello aluden al fenómeno de la circulación de las elites, reconociendo la posibilidad de cambios en los individuos y grupos que las forman. Se trataría de un movimiento en el poder, de forma tal que una elite subalterna pudiera acabar sustituyendo a la gobernante en función de su mayor capacidad, ambición y valor. Esa circulación permitiría el contacto de la no-elite y la elite a través del reemplazo de individuos de una a otra, mientras que otro tipo de intercambios podrían tener lugar, como una circulación interna entre los propios miembros de la elite gobernante.

Desde sus orígenes, las teorías de las elites se han opuesto a los planteamientos marxistas, contestando conceptos como la clase social o la lucha de clases, y rechazando que la finalidad de una sociedad sea la desaparición de esas clases, negando además el protagonismo de las clases obreras en las transformaciones sociales. En todo caso, en principio los elitistas no se oponen al manejo del concepto de clases sociales, aunque consideran que la estructura de clases marxista otorga demasiado peso a los aspectos económicos y rebaten la idea de que se produzca un conflicto entre las clases conceptualizadas por el marxismo, es decir, entre las clases dirigentes (siendo aquellas que controlan los medios de producción económica y tienen el dominio político, militar y de las ideas, poderes que lograron a partir de la adquisición del poder económico, que es su principal motivación) y el resto de clases, que tacha de sometidas. Además, los elitistas defienden que la teoría de la circulación de las elites es incompatible en las sociedades modernas con la formación de una clase dirigente estable y cerrada, como denuncian que establece la concepción marxista. En cuanto a la existencia de una lucha entre las clases sociales, no sólo niegan que se de tal enfrentamiento sino que desdeñan que esa circunstancia pudiera desembocar en una sociedad sin clases, asumiendo, en todo caso, solamente la presencia de una oposición o competencia entre elites. En definitiva, de acuerdo a los

principios de los elitistas, en toda sociedad siempre habrá una minoría que la gobierne, y frente a la idea de una clase social que gobierna en función de su poder económico o militar, presentan una elite que ejerce el poder político en virtud de las cualidades superiores de sus miembros (Bottomore, 1993; Carasa, 2001).

A partir de las primeras publicaciones de Pareto y Mosca, otros estudiosos fueron enriqueciendo y matizando las teorías de las elites, aportando nuevas interpretaciones y revisiones teóricas en relación con el poder<sup>5</sup>, siempre en el contexto de la latente oposición entre los planteamientos elitistas y los marxistas. De hecho, según Villa Arranz (1994) pueden identificarse en términos generales dos tradiciones claramente diferenciadas en la explicación de la distribución del poder en la sociedad: la economicista, defendida generalmente por teóricos marxistas, aunque con una gran variedad de interpretaciones, y la corriente política, que agrupa a los llamados elitistas y pluralistas, a su vez con abundantes variantes dentro de cada grupo. Las teorías deudoras del marxismo subordinan el factor político a los condicionantes económicos y siguen compartiendo la base de otorgar gran importancia al concepto de clase social, al que consideran un reflejo de la distribución del poder en la sociedad. Por otro lado, dentro de la corriente política de interpretación del poder, los elitistas consideran que éste se concentra en manos de un grupo reducido de individuos muy relacionados entre sí, organizados y con redes de apoyo solidario. Frente a estos principios se han manifestado aquellos que desde una visión más liberal y funcionalista han defendido que el poder se encuentra fragmentado en numerosos grupos que ejercen el poder o su influencia en él, descartando con ello la existencia de un solo centro de poder, de ahí la denominación de pluralistas que reciben esas teorías. En todo caso, estas últimas interpretaciones sobre las elites han recibido reproches por insuficientes y limitadas, surgiendo nuevas críticas a la definición de poder propuesta por los pluralistas, pues si bien los pluralistas entienden el poder como la capacidad de influencia para imponer la voluntad propia en el proceso de toma de decisiones, sus críticos señalan que no tienen en cuenta que además puede existir poder donde no hay ejercicio de decisión. Así, los herederos del pensamiento pluralista recogen esa carencia y reconocen otras formas de poder que introducen el carácter asimétrico del mismo, incluyendo

---

<sup>5</sup> La obra *La elite del Poder* de C.W. Mills (1956) se ha considerado un hito en las nuevas aportaciones sobre las elites tras los trabajos de Mosca y Pareto.

la capacidad de influencia de los intereses económicos que antes fue despreciada.

Esta idea de la capacidad de influencia de individuos o grupos de individuos sobre el poder ha terminado siendo ampliamente reconocida y se ha recogido en conceptos tales como grupos de interés, grupos de presión o lobbies. Los primeros hacen referencia a asociaciones creadas para la defensa de unos intereses concretos que, sin embargo, no ejercen una acción directa para lograr sus objetivos. Los grupos de presión serían aquellos grupos de interés que ejercen esa acción, mientras que los lobbies<sup>6</sup> identificarían a los individuos que en las instituciones defienden los intereses de los grupos de presión (Solà, 1994: 31).

Resulta muy interesante el término que utiliza Tuñón de Lara (1973: 55) para referirse a las elites que efectúan de forma indirecta el ejercicio del poder por medio de su influencia, señalando que ésta puede ser material, espiritual o de ambas clases a la vez. El autor maneja el concepto de “elites de orientación” para definir a ese “grupo de individuos especialmente dotados que ejercen una influencia mentora sobre sus conciudadanos y de forma indirecta sobre el poder, sin intervenir en la toma de decisiones”<sup>7</sup>.

En cuanto a la validez de las teorías de las elites en el estudio de las sociedades modernas, en un principio se las consideró poco apropiadas, ya que despertaban recelos por la facilidad de interpretarlas como una visión antidemocrática, llegando incluso a recibir la acusación de estar vinculadas con el fascismo. Pese a todo, en la actualidad se han superado tales suspicacias y se acepta que el estudio o interpretación de la sociedad en clave de elites es compatible con las sociedades democráticas. Al mismo tiempo, se han dejado atrás los temores que suscitaba el enfrentamiento original de las teorías de las elites con la idea de la igualdad (Baena del Alcázar, 1999: 48; Carasa, 2001: 215). De hecho, se ha vuelto a prestar atención al estudio de las elites, asumiendo el punto de partida de que el poder tiene un inevitable carácter minoritario (Morales, 1994:92), pero superando el determinismo de la dicotomía de una sociedad dividida entre elites dinámicas y masas inertes (Villa, 1994).

---

<sup>6</sup> En la transición política española se identificó lobby con el término de “poder fáctico”, que hacía referencia al poder de la banca, la iglesia y el ejército (Solà, 1994: 31).

<sup>7</sup> Tuñón de Lara (1973: 16) señala que dentro de estas elites de orientación podrían encontrarse altos jefes de empresa, la jerarquía eclesiástica, los órganos de prensa y de forma específica la elite intelectual.

La superación de las connotaciones negativas del término elite, ha llevado recientemente a concepciones mucho más amplias. Según Bottomore (1993: 14), en el seno de las democracias el término elite se utiliza generalmente para referirse a grupos funcionales, sobre todo profesionales, que poseen un rango elevado por la razón que fuere dentro de la sociedad. Este enunciado da cabida a la existencia de diversas elites o grupos de elites, entendidos como conjuntos abiertos donde sus miembros pueden ser reclutados entre diferentes estratos sociales en base a sus méritos. Además, en el sistema democrático la población participa en la configuración de los grupos de las elites, en el sentido de que tienen la opción de elegir entre las distintas elites a aquellas que han de dirigir la sociedad (Ibídem, 156). La democracia sería por tanto interpretada como un sistema de competición entre elites, que permite que los dirigentes rivalicen entre sí y que exista la opción de un relevo entre ellos (Carasa, 2001: 217).

No obstante, incluso en el caso de las sociedades democráticas, Bottomore (1993: 130) asume que en el proceso de ascenso de un individuo a las actividades de dirección de la sociedad resultan decisivas sus circunstancias económicas, en referencia a la existencia de desigualdades en ingresos y riqueza. En este sentido, este autor señala que las personas con un elevado nivel económico cuentan con mayores facilidades para alcanzar los estratos más altos de los partidos políticos y de los órganos de gobierno, tienen más capacidad para influir en la vida política, en los medios de comunicación y de participar en las actividades de los grupos de presión y cuerpos consultivos y, por último, están mejor posicionados para acceder a las relaciones con personas influyentes. En esta argumentación, la calidad de la educación adquiere un valor esencial como base de los mecanismos de extracción de las elites, ya que sus miembros suelen compartir los mismos lugares y centros de formación, que se distinguen de los del resto de la población por su nivel excepcional.

En esta visión sobre los desiguales puntos de partida de los individuos en el camino de acceso a los grupos de elites y al poder, se subraya la trascendencia que tiene pertenecer a una determinada clase social para la posterior trayectoria (profesional, social, etc.), siendo fundamental también para la formación de los patrones de comportamiento, tales como las formas de participación social. De hecho, esas disparidades en entre los individuos en función de la distribución de la riqueza, de los niveles de educación, de las formas y

estilos de vida y mentalidades, alude a la organización de la sociedad en clases (Villa, 1994: 19). A esto se suma el que en numerosas ocasiones se reconozca que las elites se encuentran claramente localizadas en determinadas clases sociales. Por todo ello, se ha considerado necesario tanto analizar la dinámica y estructura de las elites en el marco de la estructura social de clases y de los posibles conflictos entre clases, como abordar las formas en que se relacionan las elites con las distintas clases sociales, pero sin que las cuestiones económicas limiten la explicación de las políticas (Moya, 1972).

Todos estos supuestos ponen de manifiesto la posibilidad de compaginar los conceptos de estructura social de clases y de elites, y desvelan que tras el tradicional enfrentamiento entre las teorías marxistas y las elitistas, se han superado los determinismos de ambas, habiéndose llegado a establecer que el concepto de elites engloba de un modo general al conjunto de las clases dirigentes (Cortázar, 1990: 22). Carasa (2001: 217) incluso pone el acento en el hecho de que algunos autores utilicen de forma ambivalente los términos elite y clase para hacer referencia a los grupos de poder que cambian mediante procesos de circulación.

Por ejemplo, Baltzell (1954: 81) combinaba ambos conceptos y planteaba que teniendo en cuenta los aspectos objetivos y subjetivos de la clase social, desde el enfoque objetivo, las elites aluden a aquellos individuos de éxito que han alcanzado los puestos más altos de la jerarquía de la clase funcional, es decir, serían las personas que ocupan los puestos de mando en su actividad o profesión, siendo los que toman las decisiones en el ámbito político, económico o militar, o bien los máximos exponentes en sus campos profesionales como el derecho, la medicina, la ingeniería, la educación, la religión o el arte. Con el paso del tiempo, y dentro de sociedades estables, algunos miembros de las elites y sus familias crearían redes de relación y de forma gradual alcanzarían una conciencia de clase y un estilo de vida diferenciado. Según Baltzell, los descendientes de estos grupos, desde la perspectiva subjetiva, serían los que forman la clase social alta, que además ocupan la cima de las clases sociales.

Sin embargo, Carasa (2008: 240) señala que en el caso de los historiadores dedicados al estudio de la época contemporánea en España, todavía pueden identificarse dos formas de acercarse al estudio de las elites. Por un lado, los que hacen un uso vacío del significado del concepto elite como respuesta al rechazo de la terminología marxista de lucha de clases, burguesía, oligarquía,



caciquismo, bloque de poder o explotación, y por otra parte, los que han tratado de aunar en sus investigaciones los planteamientos marxistas y los nuevos métodos de la historia de las elites, pero que han seguido usando el término elite como sinónimo de oligarquía, donde la relación de la elite con la sociedad aún se entiende en términos de dominación.

En el análisis de las relaciones de las elites con el resto de la sociedad así como de las relaciones entre unas elites y otras, cabe destacar la importancia de la imagen y la reputación que estos grupos adquieren entre ellos y dentro de la sociedad. Como apunta Carasa (2008: 240), el poder o la influencia sobre él que ejercen las elites se lleva a cabo por mecanismos complejos en los que participan elementos afectivos, estéticos, culturales, familiares, de memoria, simbólicos, de estatus, prestigio, etc. que van más allá de lo estrictamente político y económico. Y añade que las elites tienen, sin duda, “la capacidad de seducir y arrastrar a toda la sociedad con sus comportamientos, valores y simbolismos” (242). A la postre el planteamiento de Rocher (1973)<sup>8</sup> es muy ilustrativo a este respecto, pues señala que las elites se estudian por su contribución en la acción histórica de una colectividad, que puede ser resultado bien de las decisiones que toman, bien de sus ideas, o de los sentimientos o las emociones que expresan o simbolizan.

Estas ideas sobre el prestigio y la imagen, unidas a la importancia de los cargos y la profesión en la definición de los grupos de las elites, hacen que generalmente para reconocer a los individuos que forman parte de ellos se haya recurrido a la identificación de sus ocupaciones profesionales, que han sido consideradas como un elemento fundamental para llevar a cabo cualquier análisis de la estratificación social (Hodge et al., 1972). En el mismo sentido, Baena del Acázar (1999: 230) apunta a la existencia de dos grandes divisiones en el conjunto de la elite, las del núcleo y las de la periferia. La elite del núcleo estaría formada por aquellas personas que en un periodo político concreto tienen más de un cargo u ocupación profesional propia de la elite: parlamentario, consejero de una gran empresa, cargo nombrado por decreto, etc., mientras que aquellos individuos que cuentan con uno solo de estos cargos estaría en la periferia de la elite.

---

<sup>8</sup> Citado por Morales (1994: 74-87)

En cuanto a los estudios sobre las elites llevados a cabo en España, según Baena del Alcázar (1999: 65), pueden clasificarse en función de dos enfoques principales. El primer grupo estaría formado por los trabajos politológicos y sociológicos que plantean, desde el carácter inevitable de las elites, su evolución y las relaciones con la estratificación social. En general tratan de estudiar las elites (en la mayoría de los casos elites políticas), partiendo de sus formas de reclutamiento y las características de los individuos que la integran, teniendo en cuenta aspectos tales como la edad, la profesión, el nivel educativo, la categoría socio-profesional, la ideología, etc. A partir de esas informaciones realizan análisis de superposición de personas en distintos grupos de elites, conexiones y relaciones entre los grupos e individuos de las elites con la sociedad. El segundo enfoque, desarrollado fundamentalmente por los historiadores, centra su interés en el análisis de la configuración, sustitución y características de los grupos de elites en distintos periodos históricos. Su objetivo es estudiar las elites como sujetos activos con capacidad para intervenir en el devenir histórico y para desarrollar sus investigaciones, se basan en la descripción y confrontación de biografías individuales y colectivas, método que se conoce como prosopografía.

Ya se ha señalado que los tres grupos de elites tradicionalmente reconocidos se dividen en elites políticas, económicas y burocráticas, habiéndose otorgado siempre mayor importancia a las dos primeras. Según señala Carasa (2008: 239), en nuestro país las investigaciones de historiadores se han centrado de forma abrumadora en las elites políticas, lo cual podría presuponer que existiera cierto desprecio hacia el papel que otros sectores de la sociedad, del mundo profesional e intelectual, juegan en los cambios contemporáneos.

Pero, si bien la atención prestada a las elites políticas ha sido una constante a lo largo del tiempo, las elites económicas han alcanzado más recientemente una consideración especial, justificada por su crecimiento en las sociedades actuales y por su persistencia como grupo. Morales (1994: 77-83) insiste sobre la necesidad del estudio de las elites económicas ante el incesante aumento del número de millonarios en nuestras sociedades en los últimos tiempos<sup>9</sup>. En España, desde los años setenta han visto la luz varias publicaciones<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Este autor apunta a la necesidad de analizar el estilo de vida, el lenguaje, la capacidad de adaptación a nuevas situaciones o prácticas ilegales de las elites económicas en nuestra sociedad.

<sup>10</sup> Moral (2003), Moya (1975), Rueda (1990), Tamames (1977).

realizadas desde distintas disciplinas en las que se analizan procesos relacionados con las elites económicas. Más aún, llama la atención la reciente publicación de una serie de trabajos <sup>11</sup> realizados por profesionales del periodismo, en los que se trata de indagar en las estructuras de poder de la elite económica española y sus formas de la vida a través de la recopilación de biografías de personajes, siguiendo los pasos de otros trabajos similares editados en otros países.

El evidente protagonismo de la elite política y económica en las investigaciones se ha visto, además, reforzado por la idea de que ambas mantienen entre sí unas estrechas relaciones. Según Ramírez (1978: 20), en las sociedades contemporáneas, el origen del poder radica esencialmente en la acumulación de la riqueza, que beneficia a determinados grupos sociales que acaban convirtiéndose en grupos económico-políticos de poder. Insiste este autor sobre el hecho de que en España los grupos de poder están principalmente compuestos por la oligarquía financiera, entendida como la sección hegemónica de la burguesía, dotada con una capacidad decisoria que aplican generalmente en beneficio propio. Su hipótesis se legitimaría por la tendencia monopolizadora que existe en los grupos de poder de la sociedad española, donde los grupos oligárquicos se relacionan entre sí por medio de uniones de parentesco político (Ibídem, 21). Por tanto, cabría destacar la necesidad de profundizar en el estudio de las relaciones entre distintas elites, pues como plantea Baena Alcázar (1999: 230), la variedad de relaciones de los miembros de las elites es un elemento fundamental para su movilidad y reproducción, siendo esas relaciones entre varios grupos lo más característico de las elites, ya que son la clave de la producción de más poder, que adquieren incluso más trascendencia que las relaciones endogámicas en el interior de cada grupo<sup>12</sup>.

En todo caso, a pesar de haberse constatado que la importancia que tradicionalmente han dado los estudios teóricos a las elites políticas y económicas se corresponde con un mayor número de trabajos dedicados a ellas, hay que destacar el interés que, desde distintos campos de conocimiento, ha despertado el análisis de otros

---

<sup>11</sup> Salgado (2008), Galiacho & Pérez (2006), Galiacho (2007), Sánchez (2007), Ynfante (1998).

<sup>12</sup> Este autor se hace eco de la necesidad de desentrañar la naturaleza de las relaciones entre distintos grupos de las elites como los empresarios, intelectuales, profesionales, políticos, periodistas, etc.

grupos de elites, plasmado en investigaciones referidas por ejemplo a elites burocráticas o las elites periodísticas<sup>13</sup>.

Tras estos breves planteamientos sobre el concepto de elite, cabe apuntar el sentido en que se utiliza en la presente investigación. Entendemos las elites desde una perspectiva amplia que permite la compatibilidad de su uso con el manejo de las clases sociales, asimilándolo a la idea de alta sociedad. A partir del reconocimiento de su naturaleza cambiante se toma como referencia los argumentos de Bottomore (1993), considerando que el término elite se refiere a los grupos formados por individuos que ocupan las posiciones más elevadas de las distintas posiciones socio-profesionales de la sociedad. La situación de esos grupos en la cúspide de la jerarquía de sus profesiones o dedicaciones es el principal elemento que les proporciona el acceso al poder con el que establecen relaciones, bien por su ejercicio directo o mediante su influencia en él. No se pone en duda el protagonismo de las elites económicas y políticas en la sociedad contemporánea, pero con ello no se pretende menospreciar el papel que juegan el resto de grupos de elites en la influencia o manejo del poder y en el devenir de la sociedad. Para este trabajo cobran especial importancia los valores de reputación, simbólicos y de prestigio atribuibles a las elites, de los cuales se hacen eco el resto de ciudadanos. Y por último, no se desprecia la correspondencia que suele existir entre las elites y los individuos con altos recursos económicos y en ese sentido hacemos compatible el concepto con el de clase alta.

El concepto de elite se considera próximo a otros como la nobleza. Sin ser el objetivo de este trabajo ahondar en la naturaleza y especificidades de la nobleza, hay que destacar su importancia como uno de los grupos analizados en esta investigación, tomándolo como representante de la alta sociedad, al margen de su estatus socio-profesional.

La nobleza titulada se ha considerado tradicionalmente como un grupo asociado a la elite, especialmente en periodos históricos en los que el poder aristocrático radicaba en el control de la tierra. Sin embargo, cuando el auge de los sectores comerciales e industriales llegó a sobrepasar el valor económico de la tierra, la aristocracia se vio forzada a aceptar importantes reajustes, hasta convertirse en “un

---

<sup>13</sup> Sobre la elite burocrática española Beltrán (1977), Linz & Miguel (1968), Moya (1972), Parrado (1996) y sobre la periodística Diezhandino, et. al. (1994).

grupo de poder o de presión más entre muchos otros” (Powis, 2007: 138).

En las sociedades actuales la aristocracia, en su sentido más antiguo y poderoso, ha dejado de existir (Powis, 2007: 147), sin embargo, durante el siglo XX ciertos grupos de la nobleza mantuvieron su poder como una elite económica o se entremezclaron con los nuevos grupos que surgían de ese poder económico (Moral, 2003), lo cual les permitió continuar en el centro de la elite y de la alta sociedad, conservando generalmente su imagen de prestigio e influencia. Se trata por tanto de una categoría social más que funciona como un vestigio de la sociedad estamental desaparecida, que como grupo se caracteriza por una cierta homogeneidad en sus relaciones, comportamientos, escala de valores o estilos de vida (Tuñón de Lara, 1977: 67).

Finalmente, cabe señalar que en este estudio se analizarán la nobleza y otras elites, como grupos que indistintamente forman parte de la alta sociedad, ya que ambos son una constante en las guías de sociedad tomadas como fuente de información para su identificación. Por lo tanto, a lo largo de este trabajo se utilizarán de forma indistinta los conceptos de elite y de alta sociedad, en los que queda incorporadas las clases altas en un sentido amplio.

## ***2.2. Las guías de sociedad, fuentes para el estudio de las elites españolas y sus residencias***

En los estudios de las elites españolas contemporáneas se han utilizado gran variedad de fuentes de información, en función de los objetivos particulares de cada campo de conocimiento. En el caso de las elites políticas ha sido común el uso de los datos desprendidos de los documentos relacionados con la actividad del Congreso y el Senado, así como los nombramientos oficiales de alcaldes, concejales u otros cargos públicos. Este tipo de nombramientos también ha resultado de gran utilidad en las investigaciones relacionadas con las elites burocráticas. En cuanto a las investigaciones centradas en el estudio de las elites económicas, el abanico de fuentes documentales se amplía considerablemente y, entre otras, se han identificado fuentes fiscales (listados contribución territorial, del comercio, riqueza mobiliaria, avances catastrales), informes de ventas de desamortización, testamentarias y protocolos notariales, archivos privados, registros de la propiedad, fuentes bancarias (informes de solvencia, expedientes de préstamo), documentación de archivos empresariales y patronales, registros mercantiles, anuarios financieros y de sociedades anónimas, informaciones de prensa, etc.

Sin embargo, muchas de esas fuentes tienen el inconveniente de contar con importantes restricciones de consulta para periodos temporales recientes. Teniendo en cuenta que en la investigación que aquí nos ocupa el objetivo es analizar los espacios residenciales de las elites en ciudad de Madrid desde la segunda mitad del siglo XX, las fuentes mencionadas anteriormente no resultan oportunas, pues no permiten obtener información lo suficientemente pormenorizada sobre los domicilios de esos grupos sociales.

La fuente de información que se ha revelado como más adecuada para tales fines es el conjunto de guías de sociedad editadas en España, pues en ellas se recogen listados de individuos pertenecientes a la nobleza y otras elites sus nombres y residencias en Madrid.

### **2.2.1. Antecedentes de las guías de sociedad contemporáneas**

La falta de información respecto a las guías de sociedad ha puesto de manifiesto la oportunidad de poner en contexto las

publicaciones que se han seleccionado como fuente para la investigación de las elites y la nobleza madrileña y sus residencias. A continuación se expone un repaso a los orígenes y difusión de este tipo de obras desde la Europa del siglo XVIII hasta la actualidad.

El antecedente a los repertorios de las elites contemporáneos más antiguo que hemos identificando es el anuario conocido como *Almanac Gotha*<sup>14</sup>, cuya aparición se remonta a 1763, cuando comienza a editarse bajo el patrocinio de la casa ducal de Sajonia-Gotha<sup>15</sup> en esa misma ciudad. En su primer año de vida se limitó a unas veinte páginas en las que aparecían listados de las grandes familias reales europeas y los grandes señores alemanes, acompañados con datos prácticos como un calendario de astronomía, e informaciones de postas, correos y cambio de moneda. En la edición del año posterior se añadieron más familias reales europeas, datos genealógicos de los emperadores alemanes y se amplió la información astronómica, además de adjuntarse comentarios sobre curiosidades de las ciencias, artes, descubrimientos y comercio del momento.

A lo largo de las décadas siguientes todos los datos del *Almanac* se fueron ampliando, recogiendo nuevas noticias de los reyes de Francia e Inglaterra y otras casas reales europeas, al tiempo que se aumentaban las aportaciones complementarias sobre astronomía, geografía, historia, y se añadían informaciones estadísticas de países europeos sobre economía, diplomacia y el mundo militar, entre otras, y se engrandecía su estética con la inclusión de grabados.

Durante el siglo XIX el *Almanac Gotha* tomó su configuración definitiva, que con variaciones de índole menor llegaría hasta 1945, explicitándose que el propósito del almanaque era convertirse en el “libro de oro de la más alta aristocracia de Europa” (Launet, 1976). En su contenido se distinguía una primera parte con la genealogía de los soberanos de Europa y sus familias, además de la de otras ilustres familias europeas, donde tenían cabida casas principescas no soberanas y títulos ducales y condales. Cada entrada familiar del anuario recogía datos biográficos<sup>16</sup> como el origen de la familia,

---

<sup>14</sup> El título de su primera edición era “*L’Almanac de Gotha contenant diverses connaissances curieuses et utiles*”. Para una revisión detallada de la historia del Almanaque consultar Launet (1976).

<sup>15</sup> La familia Sajonia-Coburgo-Gotha a la que pertenece la citada duquesa, se instaló en Gotha hacia 1640. Esta casa nobiliaria ha gozado de gran prestigio por estar considerada de alguna forma como el antepasado de gran parte de las familias reales europeas (*Revista Muy Interesante*, abril 1992).

<sup>16</sup> Las únicas familias españolas que en algún momento fueron incluidas en el *Almanac Gotha* son las casas ducales de Alba, Fernán-Núñez, Frías, Medinaceli,

nacimientos, matrimonios y defunciones y lugar de residencia de cada uno de los miembros (Launet, 1976: 667). Una segunda parte de la publicación recogía, entre otras, informaciones estadísticas de finanzas, comercio, ferrocarriles, postas y datos geográficos y matemáticos, además de referencias a diplomáticos y altos funcionarios. El *Almanac* se publicó en un principio en francés, por ser ésta la lengua de la diplomacia europea, pero a los pocos años pasó a redactarse en alemán. En cuanto a sus editores, desde el año 1785 fue la casa *Justus Perthes*<sup>17</sup> la encargada de la obra, que alcanzó un gran éxito de difusión por Europa y América.

Desde el final de la Primera Guerra Mundial el *Almanac* sufrió graves dificultades económicas y para tratar de superarlas la familia Perthes fundó en 1935 la “Asociación de Amigos del *Almanach de Gotha*”, presidida por el entonces exiliado rey de España, Alfonso XIII. Años más tarde, con el estallido de la Segunda Guerra Mundial el anuario desapareció temporalmente, hasta que finalmente dejó de publicarse en 1945, cuando tras la toma de la ciudad de Gotha por las tropas soviéticas y su adjudicación a la Alemania Oriental, la casa editorial Perthes detuvo su actividad. Habría que esperar 53 años para que en 1998 el almanaque volviera a ver la luz, en una edición inglesa creada por la compañía *Almanach Gotha Limited* bajo la dirección del empresario John Kennedy y apoyada por un patronato presidido por el rey de España Juan Carlos I. Pero sin duda la importancia simbólica del Almanaque de la primera etapa, es la que crea la idea del prestigio de la publicación para las familias que en él aparecían, llegando a ser tal que para la alta sociedad europea el no aparecer en la primera parte del mismo suponía una degradación social<sup>18</sup>.

El prestigio de este anuario ha tenido un gran recorrido, llegando hasta nuestros días en la forma de expresiones tales como el “gotha de las finanzas” o “el gotha de las Artes”<sup>19</sup> para referirse a lo mejor de cada actividad (Balanso, 1998). Incluso en el estudio de Pinçon y Pinçon (2007: 10), se plantea que en la actualidad el “gotha”

---

Osuna, Santa Elena, Santo Mango, Sevilla, Villahermosa, Marchena, Dúrcal y Ansola (*La Vanguardia*, 23/05/2004).

<sup>17</sup> Cabe apuntar que la editorial *Justus-Perthes*, fundada en la ciudad de Gotha en 1775, gozó de un gran prestigio y tuvo un papel trascendental en el ámbito de la cartografía moderna, llegando a adquirir el sobrenombre de Instituto Geográfico de Gotha, del que salieron ediciones de atlas y mapas de alta calidad así como otros escritos geográficos durante el siglo XIX (Melón, 1965: 186).

<sup>18</sup> *Revista Muy Interesante*, abril 1992.

<sup>19</sup> De hecho resulta común encontrar en publicaciones periodísticas actuales frases referidas al “gotha de la riqueza mundial”, “gotha de la élite económica y cultural catalana”, “gotha de la intelectualidad”, “gotha de la aristocracia”, “gotha de la nobleza”, “gotha de la historia natural”, etc.



puede ser el concepto que mejor englobe al conjunto social que formado por “la alta sociedad, las familias de la aristocracia y de la gran burguesía” es el objeto de su investigación, en relación con sus espacios en la ciudad, titulada "Les guettos du Gotha".

### 2.2.2. El origen de las guías de sociedad en Gran Bretaña, Estados Unidos y Francia

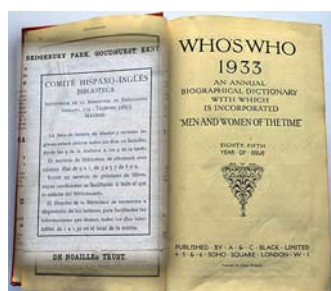
La historia de del anuario sajón *Almanac Gotha*, permite poner en contexto la aparición de otras publicaciones europeas y americanas dedicadas a registrar las familias aristocráticas y de la alta sociedad de distintos países. Desde mediados del siglo XIX surgieron numerosas publicaciones a modo de repertorios o almanaques de sociedad, sin embargo en estas páginas se hace un repaso solamente de aquellos más conocidos e influyentes editados en Gran Bretaña, Estados Unidos y Francia, como antecedentes de las obras del mismo género que aparecieron en España.

El más antiguo de estos modernos repertorios biográficos, que ha sido la referencia para todos los posteriores, es el *Who's who*<sup>20</sup> británico, cuya primera edición vio la luz en Londres en el año 1849, momento desde el que ha continuado su publicación cada año ininterrumpidamente hasta la actualidad. Aquel primer número estaba formado por 250 páginas y presentaba organizaba la alta sociedad según distintas categorías de puestos y cargos en la vida social (Casa Real, cámaras de representantes, juzgados, arzobispados, corresponsales británicos, etc.). Recogía los nombres de los individuos que ocupaban cada categoría sin incluir ninguna otra información destacada de cada uno de ellos, excepto en el caso de los parlamentarios de los que se decía su edad, el distrito de representación y el partido político.

En 1896 la casa editorial londinense *A&C Black* adquirió el *Who's who* y en la publicación del año siguiente este anuario ya incorporaba algunas novedades que vendrían a conformar el formato del anuario hasta la actualidad. Se trataba de una nueva organización en entradas por individuos que contenían datos biográficos de los mismos, recopilados mediante una campaña de recogida de datos a través de cuestionarios personales que indagaban sobre cuestiones personales y profesionales. En ese número de 1897 los editores

---

<sup>20</sup> La información sobre el *Who's who* aquí presentada, ha sido tomada de la página web oficial del anuario: <http://www.ukwhoswho.com>. Además, una historia detallada de esta publicación se encuentra en la edición número 150, del año 1998.



**Figura 2.1.** *Who's who*. Edición de Londres de A&C Black. Fuente: Biblioteca histórica de la Universidad Complutense de Madrid.

expusieron claramente su objetivo, centrado en identificar a las personas que destacaban por su preeminencia en la sociedad británica, ya fuera por sus privilegios heredados o como resultado de las habilidades que los hubiera llevado a destacar en sus actividades frente al resto. Como resultado de este planteamiento, por un lado se incluyeron en la publicación de forma automática los títulos nobiliarios hereditarios del Reino Unido, que suponían aproximadamente el 10 % de las entradas, y por otro lado, las personas que destacaban por sus excepcionales logros y su posición privilegiada en el campo profesional, que gozaban de prestigio e influencia en la sociedad británica. De esta forma, trataban de identificar a todo aquel que interviniese por su distinción, influencia o liderazgo en la vida pública, así por ejemplo en el arte, los negocios, el comercio y las finanzas, la religión, la administración pública, la educación, los media, la política, las profesiones liberales, el deporte o la ciencia. Todos ellos seleccionados por la propia editorial, que era la que decidía quién podía ser registrado, aunque, una vez que un individuo pasaba a formar parte de la prestigiosa lista, quedaba en ella de por vida, de ahí el cuidado con el que se hacía la selección y se rechazaba la vía de sola solicitud de un particular para ser incluido.

En cuanto a la información que ofrece este repertorio, las entradas de cada persona tienen una estructura estandarizada con el siguiente orden: nombre, condecoraciones, nombre de los padres, datos de matrimonio, número de hijos, detalles de educación (instituciones donde se ha formado, calificaciones, carreras cursadas y otros datos relevantes), servicios públicos realizados, voluntariado, publicaciones, actividades de ocio y detalles de contacto (dirección, teléfono y, recientemente, fax o correo electrónico). No obstante, los individuos listados tienen potestad para decidir qué informaciones admiten publicar y cuáles ocultar, por lo que se pueden observar disparidades en el detalle de los datos que ofrece de cada cual.

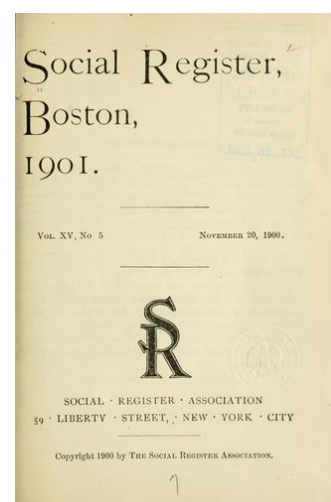
Con el tiempo, el anuario *Who's who* fue imitado por otras editoriales en distintos países, siendo lo más trascendente la difusión del carácter simbólico del nombre de esta publicación que ha superado con creces a la propia obra. En este sentido, la expresión “who's who” se ha generalizado para referirse a las personas que conforman la elite de cualquier campo de actividad y proliferan las publicaciones que incluyen esa referencia en sus títulos<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> En España existe un gran número de publicaciones, muchas de ellas realizadas en las dos últimas décadas, con la expresión “quién es quién” en el título, asociada a

Medio siglo después de la edición del primer número del *Who's who* británico, en 1899, aparecía en Estados Unidos una publicación para ese país bajo el título *Who's who in America* bajo la dirección de Albert Nelson Marquis, que ha seguido editándose hasta la actualidad. El objetivo de esta nueva obra era similar al de su homóloga británica, registrar a las más destacadas figuras de la sociedad americana, de la que también tomó el patrón de la organización de los datos ofrecidos sobre cada individuo. Pero además, esta casa editorial con el tiempo diversificó su producción de guías de alta sociedad creando ediciones subsidiarias dedicadas bien a zonas específicas del país (por ejemplo *Who's who in the Midwest*, *Who's who in the East*), bien a determinadas ramas de actividad (por ejemplo *Who's who in American Law*, *Who's who in American Education*).

Pero el *Who's who* americano no fue el anuario social pionero en Estados Unidos, pues con más de una década de antelación con respecto a aquel, nació la publicación que ha gozado de mayor prestigio, el *Social Register*<sup>22</sup>. Creado por iniciativa de Louis Keller se ideó como una agenda o listado de contactos de buenas familias, entendiendo como tales a aquellas formadas por descendientes de los primeros pobladores ingleses y holandeses de la ciudad. La primera edición, de 1886, se centró en el entorno de Newport en Rhode Island. Un año más tarde la obra pasó a ser propiedad de la recién creada *Social Register Association* y se publicaba el primer volumen del *Social Register* para Nueva York. Desde ese mismo momento pasó a convertirse en un referente para la alta sociedad norteamericana, pues en él se recogían los nombres de las familias más distinguidas y de más alta reputación. Se trataba de aquellas que podían registrarse en tanto que miembros de la *Social Register Association* que pagaban una cuota de inscripción, ya que el anuario se entendía como un servicio para los asociados estando, por lo tanto, vetada la aparición de aquellas familias que no perteneciesen a dicha asociación.

Para cada una de las familias, listadas por el cabeza de familia, el *Social Register* publicaba informaciones biográficas, sobre matrimonios, nacimientos, defunciones, pertenencia a clubes sociales,



**Figura 2.2.** *Social Register* de la ciudad de Boston. Fuente: [http://openlibrary.org/books/OL14042529M/Social\\_register\\_Boston](http://openlibrary.org/books/OL14042529M/Social_register_Boston).

algun sector profesional. Entre las expresiones recogidas en este tipo de publicaciones podemos encontrar las siguientes: quién es quién en Europa, quién es quién en la abogacía, quién es quién en la diplomacia, quién es quién en la empresa española, quién es quién en las Cortes Españolas, quién es quién en publicidad, quién es quién en el golf, quién es quién en la salud, etc.

<sup>22</sup> La información sobre el *Social Register* se ha tomado de Baltzell (1953), Higley (1995) y la página web oficial de la Social Register Association: <http://www.socialregisteronline.com/>

noticias de interés (como poseer un palco en la ópera), datos de contacto y dirección de la residencia habitual. Además, contaba con apéndices especiales dedicados a acontecimientos de la alta sociedad, acompañados de fotografías y con publicidad intercalada.

El *Social Register* se ha conformado como una guía muy selecta en la que un Comité de Admisión decide quiénes entran a formar parte de ella y, en consecuencia, de la Asociación. La mayoría de los personajes que aparecen en el listado lo están bien por nacimiento, es decir, por tener familiares ya inscritos, o por matrimonio con alguno de ellos, utilizándose solo en contadas ocasiones un formulario de solicitud de entrada. En tal caso, para acceder al registro se necesita la recomendación de varias familias que ya formen parte de la Asociación, teniéndose en cuenta para la aceptación de ingreso aspectos tales como los antecedentes familiares, las afiliaciones a clubes, la educación o los matrimonios.

Tras los primeros volúmenes del *Social Register* para Nueva York, fueron creándose ediciones para otras ciudades norteamericanas, llegando a ser 24 distintas. Por ejemplo, en 1892 apareció el *Social Register* de Baltimore, en 1893 el de Chicago, 1900 el de Washington, en 1903 el de Saint Louis y Buffalo, en 1904 para Pittsburg, en 1906 para San Francisco y en 1910 para Cleveland y Cincinnati-Dayton. En conjunto, entre 1905 y 1927 aparecieron publicaciones especiales para un buen número de ciudades, aunque muchas de ellas pronto dejaron de editarse. Finalmente, en el año 1976 todas quedaron unificadas en una sola edición nacional<sup>23</sup> que se mantiene hasta la actualidad y que cuenta con alrededor de unas 25.000 entradas. Todos los individuos que parecen en el *Social Register* tienen garantizado un alto grado de prestigio y un aura de exclusividad, que se ve reforzado según Higley (1995: 29) por el misterio<sup>24</sup> que otorga al anuario el carácter estrictamente confidencial de su proceso de elaboración.

---

<sup>23</sup> Además, desde 1977 se publica un ejemplar extraordinario de verano llamado *Dilatory Domiciles* con datos sobre las segundas residencias de los asociados así como informaciones relacionadas con el ocio, como por ejemplo la posesión de un yate de recreo. A éste se ha sumado otro suplemento a modo de revista de variedades de la alta sociedad, llamado *Social Register Observer*.

<sup>24</sup> Higley (1995: 29) indica que apenas se conocen datos sobre los dirigentes y propietarios más recientes de esta publicación. Parece que desde el año 1977 perteneció a Malcolm Forbes, pasando a su muerte, en 1989, a sus herederos, de los que se desconocen informaciones concretas. No obstante, la ligazón con la familia Forbes, pone de manifiesto el interés de las grandes familias norteamericanas por el *Social Register*.

En este punto, conviene recuperar una de las reflexiones de Baltzell (1953: 182) sobre los conceptos de elite y clase alta aplicadas a las diferencias entre las publicaciones *Who's who* y *Social Register*. Según este autor, la primera ofrece un claro reflejo de las elites de la sociedad, es decir, ofrece un listado de los individuos que ocupan las más altas posiciones de la clase funcional. Mientras, el *Social Register* da cabida a las familias con una alta posición de clase social, en el sentido de ser aquellas que comparten una clara conciencia de clase, un estilo de vida propio y unas relaciones comunes.

Volviendo al continente europeo, en Francia existen anuarios o guías de sociedad desde fechas muy tempranas, en concreto, en 1885 apareció para la capital francesa el *Tout Paris: Annuaire de la Société parisienne*<sup>25</sup> en la casa editorial A. La Fare, que prolongaría su publicación hasta el año 1939. Se trata de la primera obra francesa de este tipo que incluía a la nobleza y las capas superiores de la burguesía parisina, con informaciones, entre otras, sobre gentes de la aristocracia, de la colonia extranjera residente en París, altos funcionarios, individuos de cuerpos diplomáticos, políticos, miembros de la magistratura, de la armada, del clero, personajes destacados del mundo de las ciencias, las letras, las bellas artes, las altas finanzas, grandes propietarios y rentistas. Todos estos grupos se organizan en la publicación en un orden jerárquico según el cual en primer lugar estarían, en una posición prioritaria, los individuos que ocupan una alta posición social en función de su nacimiento o su herencia, y en un segundo plano las elites sociales, seguidas de las elites administrativas, las personalidades políticas, las elites culturales y las elites económicas (Grange, 1996: 24).

Desde finales del siglo XIX y principios del XX aparecen en Francia otras guías de alta sociedad<sup>26</sup>. Entre ellas cabe destacar el más antiguo, el *Annuaire Ebret, La Société et le High Life* (1879-1936, que recogía solamente a la aristocracia)<sup>27</sup>, el *Annuaire des Châteaux et des Villégiatures* (1888-1937) y el *Qui-êtes-vous ? Annuaire des contemporains* (1908-1933, centrado en las elites socio-profesionales). Todos ellos,

---

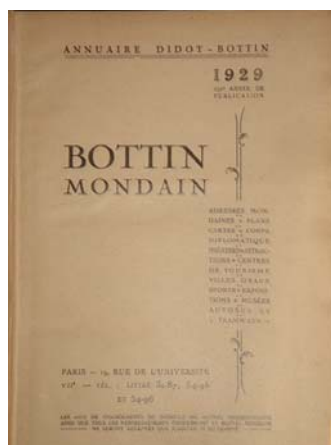
<sup>25</sup> Según el historiador Morales (1994: 88) la expresión *Tout Paris*, luego ampliada al *Tout Lyon* y otros lugares, no se refiere a elites concretas, como podrían ser la burguesía o los intelectuales, ni a la nobleza, sino al conjunto de todos estos grupos. Se trata del mismo significado que ha alcanzado la expresión “quién es quién”.

<sup>26</sup> Algunas de ellas creadas especialmente para registrar la elite y la alta sociedad de zonas concretas del país, como por ejemplo *Tout Marseille* (1895), *Tout Lyon* (1902), *Tout Bordeaux* (desde 1925), *Tout Mondonne Centre* (1929) o *Familles du Nord* (1976-1987) (Grange, 1996: 60).

<sup>27</sup> Tras un infructuoso intento de reedición del anuario en el año 1950, éste volvió a ver la luz en el año 2000 rescatado por Philippe Barrault y Thibaut Faucon.

incluido el *Tout Paris*, serían absorbidos de un modo u otro y en distintas fechas por el más celebre de los anuarios franceses, el llamado *Bottin Mondain*<sup>28</sup>.

La aparición del *Bottin Mondain* se remonta al año 1903<sup>29</sup>, como una edición selecta realizada por la sociedad Didot-Botin del listado de personalidades que recogía el *Annuaire-almanach du commerce, de l'industrie, de la magistrature et de l'administration* publicado desde 1857<sup>30</sup> por los hermanos Firmin-Didot. Se trataba de seleccionar a aquellos individuos que destacaran en la sociedad francesa en función de los criterios de prestigio social, en el sentido de una alta reputación ligada a su nombre o su actividad, siendo elegidas 12.000 familias para aquella primera edición. Para crear este escogido grupo se tenía en cuenta el ejercicio de las profesiones que se consideraba que conformaban la actividad de la alta sociedad, teniendo en cuenta la diversidad de componentes de las elites, además de la aristocracia. Entre las profesiones que aparecían se encuentran políticos, hombres de letras, artistas, grandes propietarios, magistrados, funcionarios, individuos con carreras liberales, etc.



**Figura 2.3.** *Bottin Mondain*. Edición de 1929. Fuente: [http://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Bottin\\_Mondain\\_1929.jpg](http://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Bottin_Mondain_1929.jpg).

Al igual que los anteriores, este anuario contiene un listado de nombres con referencias biográficas referidas al nacimiento, matrimonio, educación, carrera profesional, actividades de ocio y residencias. Sin embargo, se considera que el anuario tiene un carácter familiar y genealógico de uso para las relaciones sociales de sus inscritos, por lo que las menciones relacionadas con la actividad profesional suelen ser bastante exiguas. Por otro lado, apenas suelen contar con datos sobre los progenitores, bajo la suposición de que aquellos deben tener su propia entrada en la guía. Además, se incorporan datos sobre elementos o signos exteriores de riqueza y prestigio como la posesión de un caballo de carreras, un yate, un castillo y, a principios del siglo XX, la tenencia de un automóvil. La

<sup>28</sup> La idea de *société mondaine* se relaciona con el prestigio y la honorabilidad, en base al concepto de *mondanité*, entendido en el siglo XIX como un grupo social cerrado y elitista, un núcleo formado por la aristocracia, con cierto espacio para la nueva burguesía. Se trata de los *hombres o gentes de mundo*, aristócratas, extranjeros distinguidos y personajes honorables de la banca y el comercio, que se relacionaban en los salones de la alta sociedad. En esa época, los artistas y hombres de letras tenían acceso a tales relaciones pero junto con los profesionales que ejercen un trabajo (abogados, médicos, notarios, etc.) quedaban fuera de la *mondanité* (Martin-Fuguier, 1990: 15).

<sup>29</sup> Los datos sobre este anuario ha sido tomados de Grange (1996) y la página web oficial de la publicación <http://www.bottin-mondain.fr/>. Para más información consultar *Cahier du centenaire du Bottin Mondain*, publicado en 2003 para la conmemoración del centenario de la obra.

<sup>30</sup> Con distintos editores y títulos similares se publicaba un Almanaque del comercio en París desde 1797.

obra se acompaña, a modo de anexo, de una guía práctica y de acontecimientos sociales, que incluye publicidad.

El *Bottin Mondain* sigue para su elaboración el mismo sistema que el *Social Register* norteamericano, es decir, funciona por suscripción y sólo lo reciben las familias en él inscritas, quedando la venta restringida a criterio de la editorial. La familia que desea entrar en el selecto listado debe presentar el aval de, al menos, dos personas pertenecientes al anuario y remitir una solicitud señalando si se cuenta con parientes ya inscritos y aportando la información personal a cerca de los títulos de nobleza que posea, condecoraciones, diplomas (sólo los obtenidos en Grand Écoles o en doctorados universitarios), círculos y clubes a los que pertenece, actividades profesionales y de ocio, residencia habitual y hasta dos residencias secundarias. Se trata, en suma, de un método de cooptación, en el que la decisión última sobre quién debe aparecer en el listado corresponde a un Comité de redacción, con potestad para dar de baja a una persona en razón, por ejemplo, de un divorcio o de tener actitudes poco adecuadas. Parece, por tanto, que además del prestigio, la buena reputación es una de las banderas del *Bottin Mondaine*, pues la fortuna y el snobismo no son en sí mismos criterios suficientes para la selección de sus miembros. Este anuario, además, trata de ser un punto de referencia para las relaciones sociales de la alta sociedad francesa. Desde la creación de su página web, en el año 1999, ha desarrollado secciones como “saber vivir” en las que recoge artículos sobre protocolo o la denominada “el arte de vivir”, con informaciones tales como la forma más apropiada para la organización de una recepción o una cena.

A parte del *Bottin Mondain*, desde 1953 se publica en Francia el llamado *Who's who in France*<sup>31</sup>, sobre el modelo de sus homónimos anglosajón y norteamericano, aunque en este caso editado cada dos años. La iniciativa de esta obra partió de Jacques Laffite y en su primera edición recogía 5.000<sup>32</sup> biografías de notables parisinos. Más tarde, pasaría a listar a aquellos que ocupaban las posiciones más altas en distintas ramas de la actividad, como la industria, el comercio, la política, la administración, las ciencias, las técnicas, las artes y las letras, y todos los campos del pensamiento y la acción. Por tanto, de

---

<sup>31</sup> Años más tarde aparece bajo el título *Qui est qui en France: dictionnaire biographique de personnalités françaises vivant en France, dans les territoires d'Outre-Mer ou à l'étranger et de personnalités étrangères résidant en France*. La información sobre este repertorio ha sido tomada de Grange (1996), Lewandowski (1974) y la página web oficial de la publicación <http://www.whoswho.fr/>

<sup>32</sup> En la segunda edición ya contaba con 10.000 las entradas



nuevo se trata, en términos de Baltzell, de una guía de la elite funcional.

La estructura de esta publicación, así como las informaciones que recoge en cada una de sus entradas biográficas, es muy similar al *Who's who* británico y norteamericano, por lo que no es necesario insistir en ello. El sistema de incorporación de nuevas personalidades a cada edición también es el mismo que en aquellas, pues queda a cargo de un comité editorial que decide quiénes son los individuos que merecen sumarse a la guía. La dirección de la obra, a la muerte de Jacques Laffite en 1974, quedó en manos de su esposa Marie-Thérèse Laffite y desde 1984 tal responsabilidad ha recaído sobre el director de la publicación, Antoine Hébrard.

**Cuadro 2.1.** Cronología de las guías de sociedad más destacadas en Alemania, Gran Bretaña, EEUU y Francia. Elaboración propia.

País	Nombre de la publicación	Fecha Inicio	Fecha final
Alemania	Almanach Gotha	1763	1944 (1998-)
Gran Bretaña	Who's who	1849	Actualidad
EEUU	Social Register	1887	Actualidad
	Who is who in America	1899	Actualidad
Francia	Tout Paris	1885	1939
	Bottin Mondain	1903	Actualidad
	Who's who in France	1953	Actualidad

De las guías de alta sociedad hasta aquí presentadas el *Who's who* británico, norteamericano y francés, así como el *Social Register* y el *Bottin Mondain*, siguen publicándose actualmente. Todas ellas gozan de un gran prestigio y continúan siendo un claro referente para la identificación de las elites y la alta sociedad de los respectivos países.

### 2.2.3. El origen de los repertorios de las elites y la alta sociedad en España

En el caso de España encontramos guías de sociedad desde fechas muy tempranas hasta la actualidad. Todos ellos, aunque de forma desigual a lo largo del tiempo, permiten identificar los individuos que han formado parte de las elites y la alta sociedad.

Antes de abordar el abanico de ediciones que existen en nuestro país para el estudio del periodo de esta investigación, a continuación se presentan los antecedentes de este tipo de publicaciones, pues en España, desde el siglo XVIII existen almanaques o guías en los que se recopilaban los nombres de las elites y la alta sociedad del momento. El más antiguo de todos ellos,



considerado incluso como un antecedente del *Almanach Gotha* (Launet, 1976: X), es el *Kalendario Manual y Guía de Forasteros en Madrid* publicado por la casa editorial Antonio Sanz desde 1735, con una duración de más de cien años, hasta 1837. En los primeros años, este anuario incluía un calendario astronómico y de fiestas, listados nominales de los cardenales, arzobispos y ministros, gobernadores, intendentes y corregidores del reino, datos sobre audiencias y tribunales, informaciones de nacimientos y alianzas de las casas reales europeas y días en que la Corte española se viste de gala, además de alguna información demográfica sobre las parroquias y los hospitales madrileños. Cabe señalar, que a pesar de la referencia en su título a la capital española, la guía compendia cargos e instituciones de todo el país.

Durante su prolongada existencia, el *Kalendario* vio aumentado su volumen de información, por ejemplo con datos sobre los miembros de las Órdenes de Caballería, de la Diputación de la Grandeza de España, las Academias y Sociedades madrileñas, los Colegios de Medicina, las facultades y numerosos cuerpos del Estado. A todo ello, se suman referencias a cuestiones militares y pequeños artículos de temas variados intercalados, bien redactados ex profeso o traducidos de otras publicaciones. En esta evolución resulta esclarecedor señalar que la obra pasó de contar con alrededor de cien páginas en sus inicios a tener 275 páginas en 1837.

Un año después, en 1838, la Imprenta Nacional se hizo cargo de la llamada *Guía de Forasteros en Madrid*, que venía a sustituir al *Kalendario*. De hecho, se trataba más bien de su continuación, pues los contenidos de aquel se mantuvieron, al tiempo que se ampliaron bajo el mismo formato de referencia nominal de los cargos, las nuevas instituciones, representantes y cuerpos del Estado, nuevas sociedades, academias, escuelas, facultades, miembros del Ayuntamiento de Madrid, bancos, etc. Además, pronto incorporó un listado de los títulos de nobleza de España con el nombre de la persona que lo ostentaba. En cuanto a la estructura de la obra, ésta comienza con grabados de la casa real (con Isabel II hasta 1867 y Amadeo de Saboya en 1871), seguidos de calendarios y fechas señaladas, cronologías de los reyes de España, informaciones de casas reales y jefes de estado y a continuación expone el resto de la información. Aquella referida a los altos cargos de las instituciones del Estado, pronto pasó a presentarse organizada por Ministerios, incluidos los militares, incorporando un mapa de España al final de la obra. En los

dos últimos años de su publicación, aparece también un apéndice final con referencias geográficas y estadísticas de España. Y ya en el último número, de 1872 con más de mil páginas, reúne un índice con los nombres, ordenados alfabéticamente, de todos los individuos mencionados en la guía.

La misma Imprenta Nacional<sup>33</sup> retomó la labor de la *Guía de Forasteros* con una nueva obra en el año 1874 (incorporando los datos de 1873) que supone una prolongación de la obra pero esta vez bajo el título de *Guía Oficial de España: anuario histórico-estadístico-administrativo*. En el primer volumen de esta nueva etapa, que se extiende hasta 1930, se expone que el objetivo era formar “un libro de constante utilidad a las Oficinas Públicas y a los particulares [...] que contenga todos los datos históricos, estadísticos y administrativos necesarios para que por ella pueda formarse idea del estado general del país y de cada uno de los centros oficiales en que se manifiesta la vida pública”. Advierte de que por esa razón se ha aumentado la información sobre los organismos dependientes de cada uno de los Ministerios y se incorpora una reseña histórica de los mismos, una reseña histórica de España y datos geográficos. Por lo demás, la publicación no sufre grandes variaciones, la estructura es la misma, y se mantienen los contenidos de las casas reinantes y los jefes de Estado, la cronología de los Reyes de España y el apéndice estadístico final.

La *Guía Oficial de España* interrumpió su publicación durante la II República Española, entre 1931 y 1934, saliendo a la luz solamente un volumen para el año 1935. Ésta es una edición distinta a las anteriores, pues en ella se incluye un índice de las leyes republicanas promulgadas y de los gabinetes de gobierno desde 1931, el texto de la Constitución republicana, los organigramas de la Cruz Roja y de los grandes Bancos españoles, mientras que se suprimen los listados de los títulos nobiliarios<sup>34</sup>. En el texto del prólogo se lamenta la pérdida del anuario desde 1931, que hubiera supuesto un referente para comprobar los cambios en la organización del Estado y “en los nombres de los que oficialmente encarnaban las funciones directivas del pueblo español”.

Esta referencia a cerca de los grupos dirigentes del país, pone de manifiesto el interés de este tipo de publicaciones, desde el

<sup>33</sup> También conocida con el nombre de Imprenta de la Gaceta de Madrid. En la edición colaboraron otras sociedades como Sucesores de Rivadeneyra.

<sup>34</sup> En la edición del año 1874 tampoco se registraban los títulos nobiliarios españoles.

*Kalendario Manual* hasta la *Guía Oficial de España*, como punto de partida para la identificación y estudio de grupos de elites y alta sociedad en la España contemporánea, así como de los individuos que los conforman.

#### 2.2.4. Anuarios para identificar las residencias de las elites y la alta sociedad españolas

En la presente investigación interesa identificar quiénes forman parte de las elites y la alta sociedad y residen en Madrid. Resulta también necesario conocer cuáles son sus domicilios para poder establecer las zonas residenciales preferentes para las elites y analizar los posibles fenómenos de segregación. Para ello es necesario conocer las fuentes que ofrecen ese tipo de información residencial y en ese sentido se presentan, a continuación, las publicaciones que pueden ser de utilidad.

Además de la valiosa *Guía Oficial de España*, desde finales del siglo XIX existe otro repertorio de gran valor documental. Se trata del *Anuario-Almanaque del comercio, de la industria, de la magistratura y de la administración* o *Almanaque de las 400.000 señas de Madrid, de las Provincias, de Ultramar y de los Estados Hispano-Americanos*<sup>35</sup> que comienza a publicarse en la casa editorial Bailly-Baillière para el año 1879-1880. Esta guía tenía como objetivo recoger todos los datos que pudieran ser de utilidad para las actividades comerciales, industriales y profesionales. Con tal fin compilaba gran cantidad de información sobre direcciones y teléfonos de personas y empresas de todo el país. Sin embargo, ante las dificultades de elaboración y distribución que padecía la obra desde 1886, la editorial decidió crear volúmenes independientes para algunas zonas del territorio nacional. Centrándonos en la capital, ese mismo año apareció la *Guía comercial de Madrid publicada con datos del Anuario del comercio*, dedicada en exclusiva a la provincia de Madrid<sup>36</sup>, que continuó editándose hasta el año 1959.

El *Anuario Riera* y el *Directorio Madrileño-Guía especial de Madrid y su provincia*, editados desde 1896 y 1904 respectivamente en la misma editorial Riera, suponían una fuerte competencia a las publicaciones de la casa Bailly-Baillière, pues ofrecían un producto muy similar al de aquellas. El periodo de coexistencia de estas obras acabó finalmente



**Figura 2.4.** *Guía Oficial de España* del año 1927. Página dedicada a los miembros del Senado donde se mencionan sus domicilios.

<sup>35</sup> Desde 1881 aparece bajo el nombre de *Anuario del comercio, la industria, de la magistratura y de la administración* o *Directorio de las 400.000 señas de España, Ultramar, Estados Hispanoamericanos y Portugal*.

<sup>36</sup> En 1887 se crea una edición especial para Barcelona y en 1896 para Valencia. Sobre la *Guía de Madrid* ver Cerecra & Gavira (1986).

en el año 1912, cuando ambas empresas unieron sus esfuerzos para la creación de las obras tituladas *Anuario General de España* y *Anuario de la América Latina: información general del comercio de importación y exportación, industria, agricultura*, llegando el primero de ellos a publicarse hasta 1978, mientras que el segundo tan sólo se mantuvo hasta 1922.

Estos anuarios surgidos de la unión Bailly-Riera no fueron los únicos publicados en esos años, si bien los consideramos más valiosos que otros coetáneos<sup>37</sup> por el su periodicidad anual y su prolongación en el tiempo. Todos ellos contaron para su elaboración con apoyo institucional a través del dictamen de reales órdenes en las que se instaba a todos los organismos públicos a colaborar con las editoriales, poniendo a su disposición todos los datos que considerasen necesarios.

En cuanto a la información que contiene este tipo de anuarios comerciales, ésta generalmente se mantiene invariable a lo largo del tiempo. Ya que aquí interesa especialmente aquella referida a Madrid, se toma como ejemplo la *Guía comercial de Madrid publicada con datos del Anuario del comercio*. En ella, la información aparece organizada en los siguientes apartados: Reales Ordenes sobre el apoyo que deben prestar las instituciones para la elaboración de la Guía, Relación de los miembros de la Real Casa, del Gobierno, del Consejo de Ministros, de los Cuerpos Legislativos y del Cuerpo Diplomático del momento en que se publica la Guía, Relación de los Ministerios con todas sus dependencias, Títulos Nobiliarios de España, Señas de los principales establecimientos de la ciudad, Direcciones de las Instituciones Municipales y Judiciales, Profesionales, comerciantes e industriales de Madrid por orden alfabético, Lista de las direcciones de Madrid clasificadas por orden alfabético de calles y su numeración y Sección de anuncios. La importancia de los contenidos<sup>38</sup> de estos almanaques

---

<sup>37</sup> Entre ellos cabe destacar el *Anuario general del Comercio de la Industria y de las Profesiones; de la Magistratura y de la Administración ó Diccionario indicador de todos los habitantes de Madrid de las Provincias y Ultramar* publicado por M. Tello entre 1861 y 1868, y la gran obra de Rudolf Mosse *Anuario del comercio, industria y profesiones de España basado en datos e informes de carácter oficial* publicada en dos tomos en 1927, ambas con cobertura nacional. Otros anuarios se centraron en ofrecer información por provincias, como por ejemplo el *Anuario estadístico de la Administración y del Comercio de la provincia de Santander* de Luis Ratier en 1847, el *Anuario de la vida oficial, el comercio y la industria de la provincia de Logroño* publicado por Aleson en 1915, o el *Anuario del comercio, de la industria y de las profesiones de Sevilla y provincia* por Joaquín C. López Lozano en 1959.

<sup>38</sup> P. Pascual (en Carasa, 1994: 105-106), afirma que las guías Bailly-Baillière adolecen de multitud de defectos para el estudio del mundo editorial y de la imprenta en Madrid durante la Restauración. Sin embargo, la veracidad de la información de la

para el estudio de las áreas residenciales de las elites españolas, reside en el hecho de que ofrecen listados nominales de los miembros de la nobleza, de los altos cargos del Estado y de profesionales liberales, en los que se incluyen sus domicilios, con referencia a la ciudad, calle y número.

Nombre de la obra	Editor / Autor	Fecha Inicio	Fecha final
<i>Anuario-Almanaque del comercio, de la industria, de la magistratura y de la administración o Almanaque de las 400.000 señas</i>	Bailly-Baillière	1879	1911
<i>Guía comercial de Madrid publicada con datos del Anuario del comercio</i>	Bailly- Bailliere	1886	1959
<i>Guía comercial de la provincia de Barcelona publicada con datos del Anuario del comercio</i>	Bailly-Bailliere	1887	?
<i>Guía comercial de Valencia y su provincia publicada con datos del Anuario del comercio</i>	Bailly-Bailliere	1896	1903
<i>Anuario Riera</i>	Riera-C. Propaganda Mercantil	1896	1911
<i>Directorio Madrileño. Guía especial de Madrid y su provincia</i>	Anuario Riera	1904	1908
<i>Anuario General de España</i>	Bailly-Bailliere y Riera Reunidos	1912	1978
<i>Anuario de la América latina : información general del comercio de importación y exportación, industria, agricultura</i>	Bailly-Bailliere y Riera Reunidos	1912	1922

La nobleza es uno de los grupos de la alta sociedad sobre los que se suele dar noticia en las guías de sociedad desde los tiempos del *Kalendario Manual*. En España, desde las últimas décadas del siglo XIX se editan algunas obras dedicadas exclusivamente a recopilar los Títulos nobiliarios españoles. De entre ellas, aquí nos interesa comentar las que hacen referencia al domicilio de las personas que detentan los títulos de nobleza, por cuanto tendrían utilidad para identificar sus espacios residenciales. En primer lugar cabe señalar los trabajos realizados por Francisco F. Béthencourt, *Anales de la Nobleza de España* (1880-1890) y *Anuario de la Nobleza de España* (1908-1916). Este autor especifica en uno de los prólogos que el objetivo de estas obras era reflejar las alianzas, los cambios y modificaciones de las familias de la nobleza española, tratando de crear un verdadero registro de las mismas, emulando con ello la labor del *Almanach Gotha* alemán. En estos trabajos se presenta al inicio un calendario, seguido de la información de la Casa Real, ilustrada con algunas fotografías de sus miembros, y a continuación los títulos de la nobleza listados por jerarquía y orden alfabético. Para cada uno de esos títulos se especifica el nombre de las familias que los han detentado, historia

**Cuadro 2.2.** Cronología de los almanaques y guías de sociedad publicados por las editoriales Bailly-Baillière y Riera. Elaboración propia.

publicación Bailly-Baillière para Madrid se ha podido constatar a través de la comparación de los domicilios recogidos para los catedráticos de la Universidad Central de Madrid en dicha Guía y las direcciones de los mismos docentes que aparecen en los Anuarios que editaba la propia Universidad entre 1880 y 1900.

del título, nombre del actual poseedor, fecha de nacimiento, ciudad de residencia y domicilio, consorte, otros títulos, matrimonios, progenitores, actividad profesional, y datos sobre los hijos, incluyendo sus domicilios.

En la misma línea, Juan Moreno de Guerra y Alonso, miembro de la Real Academia de la Historia, publica en 1917 en la Imprenta Parroquial la *Guía de la Grandeza, títulos y caballeros de España*<sup>39</sup>. En ésta se recogen también todos los títulos nobiliarios españoles, con una detallada información de la historia del mismo, genealogía, escudo de la casa y datos sobre la familia (incluidos los hijos). Sobre cada uno de los miembros de la casa nobiliaria se especifica el nombre, los títulos, la actividad profesional o cargos desempeñados, nacimiento, matrimonio, progenitores y domicilio. La obra se acompaña de información sobre la Familia Real, días en que la Corte de viste de gala y algunos artículos sobre ceremonias nobiliarias.

Unos años más tarde, en 1932, Roberto Moreno y Morrison, abogado y funcionario del Estado, saca a la luz su *Guía Nobiliaria de España*, editada por la Imprenta del Ministerio de Marina con datos de 1931 y 1932<sup>40</sup>. Esta publicación cuenta con un contenido y formato muy similar a la anterior, con la única diferencia de que en los listados de títulos nobiliarios e individuos, además del lugar de residencia se consigna el número de teléfono. Resulta interesante que en la nota preliminar de este trabajo, su autor ponga de relieve la oportunidad y necesidad de su realización, por la suspensión en esos momentos de la edición de *la Guía Oficial de España*.

En esa misma coyuntura aparece el *Consultorio Social de España*, obra de Luis de Amusco publicada por la Unión Poligráfica en 1936. Se trata de una guía que como reza en su prólogo “aspira a ser la fuente informativa de un sector de la alta sociedad”, en concreto, la nobleza. Ésta queda recopilada en un listado organizado por jerarquía y orden alfabético de todos los títulos de los cuerpos de la nobleza española, con información sobre la fecha de concesión del título, nombre de la persona que lo detenta, otros títulos de la misma, consorte, lugar de residencia y teléfono, quedando ausente toda referencia a la historia del título o su genealogía.

---

<sup>39</sup> Se hicieron varias ediciones de esta obra. En 1925 bajo el título *Guía de la Grandeza, historia genealógica y heráldica de todas las casas que gozan de esta dignidad nobiliaria*.

<sup>40</sup> Tras la Guerra Civil se harían nuevas ediciones de este trabajo, siendo la quinta y última que se ha localizado, la correspondiente a 1947.

En la década de los años cuarenta y cincuenta del siglo pasado, encontramos algunas publicaciones similares que, como las anteriores, no tienen una continuidad o periodicidad estable. Se trata de la *Guía de la Nobleza* de Muley Morales, publicada entre 1944 y 1948, el *Índice Nobiliario Español* de la editorial Hidalguía recopilado entre otros por Vicente de Cadenas y Vicent fechado en 1955 y el *Anuario Genealógico y Heráldico "Aristocracia"* dirigido por Arturo Osuna, publicado entre 1958 y 1961 por la editorial Grandezas de España. Todas ellas contienen un índice alfabético de los títulos nobiliarios españoles con datos sobre la familia correspondiente, incluido el lugar de residencia, pero destaca la obra de Muley Morales, pues tiene la especificidad de añadir además un pequeño listado a modo de apéndice dedicado a la "Alta sociedad española". En él se recogen los nombres y apellidos, cargos o profesiones, datos de consorte e hijos, dirección y teléfono de unos ciento cincuenta individuos que sin ser nobles se considera que forman parte de esa "alta sociedad". No obstante, nada sabemos de la forma en que fueron seleccionados esos individuos ni el por qué de su reducido número. Como colofón, esta publicación se acompaña de un anexo fotográfico de personalidades incluidas en la Guía y una sección de publicidad.

Se puede decir que la *Guía de la Nobleza* se encuentra a medio camino entre los repertorios de títulos nobiliarios hasta aquí presentados y las guías de sociedad que veremos a continuación. El precedente de éstas serían los almanaques comerciales que se han descrito anteriormente, con la diferencia de que aquellos estaban orientados al campo de las profesiones y las empresas y estas guías de sociedad recogen información sobre las elites y la alta sociedad de un momento concreto. De hecho, se trata de repertorios que emulan publicaciones extranjeras tales como el *Social Register*, *Who's who*, *Le Tout Paris* o *Bottin Mondonne*.

Si prestamos atención a las que aportan información sobre Madrid la más antigua de estas guías de sociedad toma, de hecho, el nombre de la publicación francesa *Le Tout Paris*. Se trata del *Anuario de la Aristocracia Le Tout Madrid*<sup>41</sup> publicado en 1917 bajo la dirección de su propietario, Enrique de Gondry, en la Tipografía de V.H. de Sanz Calleja. El autor señala al comienzo de la obra que su objetivo es recoger "los nombres del gran mundo"<sup>42</sup>, los nombres de todos los

---

<sup>41</sup> Según el historiador A. Morales (1994: 88) la expresión "Todo Madrid" tuvo una gran difusión en España en las primeras décadas del siglo XX.

<sup>42</sup> La expresión *gran mundo* se utilizó en España en el mismo sentido que *société mondaine* o *mondaineté* en Francia (ver nota 30), pero desde una perspectiva más

que por su situación social, su notoriedad o su fortuna, constituyen lo se llama la *sociedad elegante y aristocrática*?. Todo lo cual se refleja en su organigrama que comienza con la Familia Real y continúa con listados de la nobleza española, de aristócratas residentes en Madrid, del cuerpo diplomático, de los miembros del Congreso y del Senado, listados de los socios de clubes de la alta sociedad de Madrid como el Nuevo Club, el Casino, la Gran Peña, el Real Automóvil Club, el Ateneo y la Real Sociedad Geográfica, listados de profesionales en Madrid como abogados, banqueros, hombres de letras, ingenieros o médicos, todos ellos con nombre, apellidos y sus domicilios. Esta publicación recoge también listados de los miembros de otros clubes de prestigio de algunas capitales de provincia, varias reseñas y homenajes a personajes de la época con fotografías, artículos sobre el veraneo y acontecimientos sociales y culturales, información sobre bancos y cámaras de comercio, así como publicidad intercalada entre sus páginas. Presta una atención especial a Sevilla, con un listado de sevillanos ilustres, registro de los dueños de automóviles de la provincia y varios artículos sobre la ciudad. No cabe duda de que ésta es una obra sobre y para las elites y la alta sociedad españolas del momento, siendo una fuente de gran valor para analizar sus formas de vida, que sobre todo permite identificar diversos grupos (nobles, políticos, profesionales) y localizar la distribución de sus residencias en las ciudades.

No se ha localizado ninguna otra edición de *Le Tout Madrid*, sin embargo, una década más tarde, para 1927 encontramos la *Guía de la Sociedad de Madrid y de la Grandeza de España*, editada por Saturnino Calleja. Esta obra presenta el esquema inicial del *Alamanch Gotha* y de la *Guía de Forasteros de Madrid*, pues incorpora en primer lugar información sobre la Familia Real, días en que la Corte se viste de gala, familias reinantes y jefes supremos de Estado y del cuerpo diplomático. Después, presenta un listado alfabético ordenado por apellidos de la “sociedad de Madrid y Grandeza de España”, en el que aparecen todos los títulos nobiliarios y miembros de la alta sociedad de la capital con sus nombres, consortes, domicilio y teléfono.

---

amplia que englobaba a las elites y la alta sociedad en conjunto. En España ya existían revistas que contenían en su título tal expresión, con contenidos de crónica social sobre la alta sociedad y la casa real. Por ejemplo en 1906 *Gran Mundo y Sport. Revista ilustrada de Arte, literatura y salones*, dirigida por Antonio de Hoyos y Vinent, en 1914 *Gran Mundo. Sociedad, arte, sport, modas* dirigida por José del Perojo en la casa editorial “Nuevo Mundo” y *Royal: revista del Gran Mundo. Automovilismo, Sports, Turismo, Vida de sociedad* con la dirección de Fernando G. de Silva.



Además contiene un índice de calles y números de la capital, con los miembros de la Guía que residen en cada una de ellas. Al final, tras unas páginas de anuncios publicitarios, los editores colocan un formulario<sup>43</sup> de rectificación para ser rellenado por las familias indexadas, con el objeto de subsanar los posibles errores de la edición y dar la posibilidad a nuevas incorporaciones. A pesar de lo cuidado de esta publicación, la empresa no debió contar con el éxito esperado, ya que como en el caso de *Le Tout Madrid* no nos consta que aparecieran nuevas ediciones.

Tanto estas últimas guías de sociedad como las guías de la nobleza antes descritas, tienen un gran interés documental que en parte se ve mermado por su falta de continuidad como publicaciones periódicas<sup>44</sup>. Frente a ellas, las obras que se presentan a continuación gozan de una larga vida que las hace sin duda mucho más valiosas para el estudio de la dinámica residencial de las elites españolas y madrileñas a lo largo del siglo XX.

Una de ellas es el *Anuario Español del Gran Mundo*, que guarda muchas similitudes con el *Bottin Mondaine* francés, cuya primera edición se remonta al año 1925 llegando a publicarse, salvo algunas intermitencias<sup>45</sup>, hasta 1979. Su autor inicial J. Aubin Rieu – Vernet, aunque con el paso de los años estaría en manos de varias casas editoriales<sup>46</sup>. De la importancia de este anuario se hacía eco en 1928 el diario ABC<sup>47</sup>, comentando el gran interés del contenido de la publicación en la que "figuran la Familia Real, títulos nobiliarios, Ordenes Militares, Caballeros Hijosdalgos, dignidades eclesiásticas y todas aquellas personas que componen el gran mundo español". A esa información se sumaba la referente a los miembros del gobierno, del congreso y del senado, del consejo de estado y tribunales, entre

---

<sup>43</sup> En el formulario aparecen las siguientes entradas: nombre, estado, fiesta onomástica, esposa, títulos, domicilio, número, teléfono, hijos (nombre, título, estado, fiesta onomástica) e hijos que constituyan una familia independiente (nombre, domicilio, número). Solicitan que se haga referencia explícita a los solteros, casados y viudos.

<sup>44</sup> Es el caso de algunas obras de este tipo creadas para otras ciudades españolas. En Sevilla entre 1916 y 1918 existió el *Anuario Grosso: libro de sociedad*, también llamado *La sociedad sevillana: anuario grosso*, una especie de "Almanaque Gotha" de la buena sociedad sevillana que recogía la residencia habitual de las familias (Álvarez Rey, 1993: 34). Para la Barcelona de 1927-1928, se creó una publicación del mismo tipo llamada *Anuario Aristocrático: guía de la sociedad de Barcelona y de la nobleza catalana* en la imprenta de los Talleres Satué.

<sup>45</sup> Este anuario dejó de publicarse entre 1934 y 1940. Además, en varias ocasiones se unieron en una sola edición los datos referentes a dos años consecutivos pasando a ser en esos casos bianual: 1954-1955, 1957-1958, 1959-1960 y 1974-1975.

<sup>46</sup> Entre ellas, la Editorial Ciencia y Cultura o Gráficas Espejo (desde finales de la década de los cuarenta).

<sup>47</sup> ABC 25/05/1928, p.28.



**Figuras 2.5 y 2.6.**  
Portada y listado del  
*Anuario Español del Gran Mundo* de 1950.

otras instituciones, que se fueron ampliando en las sucesivas ediciones. Atendiendo al volumen de los datos, el grueso de este anuario está dedicado al apartado llamado “Títulos y apellidos por orden alfabético”, en el que se da entrada a los personajes de la nobleza y alta sociedad madrileña con su nombre y dirección y, en muchos casos, el día de nacimiento, clubes a los que pertenece y nombre y apellidos del consorte con su día de nacimiento. En el caso de los nobles, éstos aparecen ordenados por su título, del que en ocasiones se da la fecha de otorgamiento, seguido del nombre y apellidos de la persona que lo detenta, datos del consorte y pertenencia a otros cuerpos de nobleza. En unos y otros, raramente se especifica su profesión o cargo que ocupa o haya ocupado. Una particularidad de este listado, hasta la edición de 1941, es la atención prestada, además de la pertenencia a los clubes, a ciertos signos materiales de prestigio como la posesión de un automóvil y de un hotel o palacete, representados con el dibujo de un coche y un palacio respectivamente en cada ítem individual.

Con el mismo formato, en esta obra se insertan listados de nobles y apellidos de la alta sociedad de otras provincias españolas, que con el tiempo se fueron ampliando hasta abarcar la mayor parte del territorio nacional. Además, desde sus primeros años el *Anuario del Gran Mundo* incluía un apartado fotográfico, que en la edición del año 1930 se denominaba “Recuerdos gráficos de la vida aristocrática” cuyo objetivo era reunir “todo cuanto ocurre de interesante en la vida de alta sociedad madrileña durante todo el año y formar así los anales gráficos de los hechos notables o momentos agradables [...]”. Para realizar esta sección se invitaba a los subscriptores a remitir las fotografías que desearan publicar de forma gratuita, dándoles la opción de avisar de cualquier acontecimiento para que la propia editorial les enviara su fotógrafo. Aparecen, por tanto, imágenes de personajes de la guía, bodas, presentaciones en sociedad, cacerías, recepciones y diversos actos sociales.

Todas las ediciones de este anuario se acompañan de breves reportajes sobre temas diversos relacionados con las elites y la alta sociedad española. Así por ejemplo, artículos sobre casas nobiliarias, Órdenes Militares, artistas, automovilismo, salud y estética, construcciones, ocio y entretenimiento, etc. La guía se completaba con una cantidad considerable de anuncios publicitarios de todo tipo de servicios para la alta sociedad, algunos de ellos de empresas o

comercios recomendados por la editorial, bancos, seguros, comercios de lujo, abogados, cines, teatros, clubes y balnearios, entre otros.

Tras la Guerra Civil, los contenidos de esta obra se adaptan a la Dictadura Franquista indexando las nuevas instituciones y sus altos cargos. Por otro lado, a lo largo del tiempo, la guía sufre ciertos cambios, disminuyendo progresivamente el volumen de la publicidad y tomando mayor protagonismo las secciones gráficas. No obstante, se mantuvo el listado de individuos de las elites y la alta sociedad española, columna vertebral de la obra.

En cuanto a la formación de dicho listado, sólo sabemos que el Anuario incorporaba entre sus páginas un “Boletín de Rectificación o Ampliación” en forma de tarjeta postal que debía remitirse al secretario de la publicación, posiblemente para pedir alguna rectificación de la información o bien como fórmula de solicitud de inscripción, pues al final de la misma se sugiere escribir el “nombre de parientes, amigos y personas de la buena sociedad de su conocimiento que no figuran en este anuario (apellidos y dirección)”. Los datos a cumplimentar en la tarjeta son el nombre y apellidos, calle, número (con indicación de si es “Hotel propio”; y también en el caso de que durante el veraneo o parte del año vivan en finca fuera de Madrid, se indique el nombre y dirección de la misma), teléfono, días y horas de visita, día del santo, marca del coche (agradeciendo se añada si es el caso, “tronco”, “aeroplano”, “yate”), títulos y fecha de concesión, cargos que ha ocupado, cargos que ocupa, condecoraciones y recompensas, círculos o sociedades a las que pertenece, fincas (urbanas, rústicas, ganadería, cuadra de carreras, rentista, etc.), nombre y apellidos de la señora, días y hora de visita, día del santo, títulos, cargos y distinciones, y finalmente hijos mayores que hacen vida de sociedad (nombre y día del santo).

Posteriormente, no todas estas informaciones aparecen en cada una de las entradas personales de la guía, de hecho, en un gran número de casos tan sólo se publican los datos del nombre, la dirección y el teléfono, por lo que resulta complicado saber cuáles son las razones que han llevado a la editorial a incluirlos en el listado y se hace difícil averiguar cuáles son los lazos de estos individuos con los grupos de las elites y la alta sociedad. En todo caso, no cabe duda de

que se trata de una obra de gran valor para el estudio de las formas de vida y la composición social de las elites y la alta sociedad españolas<sup>48</sup>.

El *Anuario Español del Gran Mundo* dejó de publicarse en el año 1979 y aunque posteriormente, en 1983 y en 1990, se hicieron nuevas ediciones a cargo de la Editorial El Europeo y Gráficas Espejo, respectivamente, no logró recuperar la continuidad que tuvo anteriormente. Caso bien distinto fue el de su competidora desde 1945, la publicación *Heráldica Guía de Sociedad* de Elías González y Abderraman Muley More, de la editorial de éste último.



**Figura 2.7.** Listado de la publicación *Heráldica Guía de Sociedad* de 1945.

Los contenidos de *Heráldica* son muy similares a los del *Anuario Español del Gran Mundo*, aunque al iniciar su publicación bajo el régimen Franquista, desde sus inicios y a lo largo de su primera etapa refleja las nuevas elites de la Dictadura, recogiendo en primer lugar el organigrama de la nueva administración, es decir, casa del jefe de Estado, nuevos miembros del Gobierno, del Consejo de Estado y de los Ministerios, y para cada una de esas instituciones los nombres de los altos cargos de todos los organismos dependientes. A continuación, en la Guía se presentan elencos de las Órdenes militares y Cuerpos de nobleza en España, seguidos del "Índice de títulos nobiliarios y apellidos"<sup>49</sup> de Madrid, a modo de listado de personalidades. Para cada una de las entradas se ofrece el nombre, la profesión o cargo que ocupa y el domicilio, además de otros datos complementarios, que no siempre aparecen, como el nombre del consorte y familia, pertenencia a clubes sociales, segunda residencia, profesiones anteriores o méritos militares.

Desde un primer momento *Heráldica* incluye repertorios nominales referidos además a las elites y alta sociedad residentes en ciudades españolas<sup>50</sup>, llegando con el paso de los años a abarcar todo el territorio nacional. Igualmente, en algunas ediciones, se hace referencia a clubes sociales de prestigio de varias ciudades españolas, citándose el nombre de los miembros de sus juntas directivas, siendo excepcional que se registre un listado de socios. Finalmente, en los primeros años de la publicación aparecía un breve anexo fotográfico con algunos personajes reseñados en los listados de la guía.

<sup>48</sup> Para el análisis de los estilos de vida de las elites y la alta sociedad españolas, resultan de gran valor las revistas de sociedad publicadas por la misma editorial, como la revista gráfica semanal *Gran Mundo* o *Sucesos, crónica sensacional del mes*.

<sup>49</sup> La primera edición de 1945 tiene la particularidad de ser más escueta y no incluir a la nobleza en el listado nominal.

<sup>50</sup> En las primeras ediciones solamente aparecen listados de personalidades de Madrid, Baleares, Barcelona, Bilbao, Murcia, San Sebastián y Sevilla.

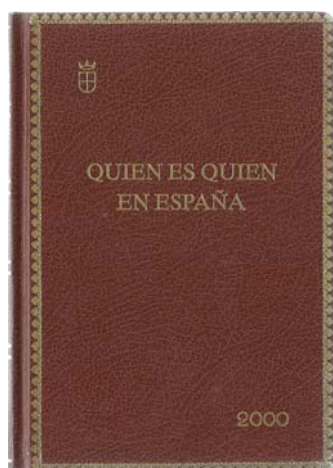
Si el *Anuario Español del Gran Mundo* tenía un claro parecido con el *Bottin Mondaine* francés, la guía *Heráldica* presenta claras similitudes con el *Who's who* británico, pues es un elenco que recoge a las elites de un momento concreto, en este caso acompañadas de las personas con título nobiliario. Al margen de éstas últimas, para todos los individuos que aparecen en *Heráldica*, salvo escasas excepciones, se consigna su dedicación, cargos o profesión, que al fin y al cabo debieron motivar su inclusión en los listados.

Nombre de la obra	Autor / Editor	Fecha Inicio	Fecha final
<i>Kalendarario Manual y Guía de Forasteros en Madrid</i>	Antonio Sanz	1735	1837
<i>Guía de Forasteros en Madrid</i>	Imprenta Nacional	1838	1873
<i>Guía Oficial de España</i>	Imprenta Nacional	1874	1935
<i>Anuario-Almanaque del comercio, de la industria...</i>	Bailly-Baillière	1879	1958
<i>Anales de la nobleza de España</i>	Francisco Bethencourt	1880	1890
<i>Anuario de la Nobleza de España</i>	Francisco Bethencourt	1908	1916
<i>Anuario de la Aristocracia. Le Tout Madrid</i>	Enrique de Gondry	1917	
<i>Guía de la Grandeza</i>	Juan Moreno Guerra	1917	
<i>Anuario Español del Gran Mundo</i>	J. Aubin Rieu – Vernet	1925	1979
<i>Guía de la Sociedad de Madrid y de la Grandeza de España</i>	Saturnino Calleja ed.	1927	
<i>Guía Nobiliaria de España</i>	Roberto Moreno y	1932	1947
<i>Consultorio Social de España</i>	Luis de Amusco	1936	
<i>Guía de la Nobleza</i>	Luis Muley Morales	1944	1948
<i>Heráldica Guía de Sociedad (Quién es quién España)</i>	A.M. More y Elías	1945	2009
<i>Índice Nobiliario Español</i>	V. Cadenas y Vicent	1955	1956
<i>Anuario Genealógico y Heráldico "Aristocracia"</i>	Arturo de Osuna	1958	1961
<i>Anuario de la Aristocracia y Alta Sociedad Española</i>	J.R. Lahoz Sánchez Valero	1959	1975

Entre 1959 y 1975 el *Anuario Español del Gran Mundo* y la *Guía de Sociedad Heráldica*, coexistieron con una tercera edición del mismo género, el *Anuario de la Aristocracia y Alta Sociedad Española* dirigido y editado por José Ramón Lahoz Sánchez de Valero, publicado cada dos años. Esta guía tiene una organización y unos contenidos prácticamente idénticos a *Heráldica*, sin embargo, en la primera edición de 1959-1960 el autor advierte que si bien existen otras obras análogas, ninguna ha logrado la acogida esperada y ésta se propone conseguir una edición cuidada, con gran exactitud en los datos y la conformidad de los usuarios. En cuanto a las personas incluidas en esta guía, se reconoce que puede haberse dado alguna omisión de forma involuntaria y responde a la falta de datos, que quedará subsanada en ediciones posteriores de forma que quede establecida la “la más exacta selección de aquellas personas pertenecientes a esta

**Cuadro 2.3.** Cronología de las guías de sociedad españolas con información sobre los domicilios de las elites y la alta sociedad. Elaboración propia.

escala social, porque [...] lo verdaderamente importante, más aún incluso que incluir los que pueden faltar, es que no “sobre” nadie”. Este último planteamiento da idea del carácter exclusivo de las listas de sociedad que incluyen estas publicaciones. En el año 1974 esta publicación inicia una segunda etapa en la que amplía sus listados de sociedad a personas del ámbito internacional, tomando el título de *Anuario de la Aristocracia y Alta Sociedad (Quién es quién): edición internacional básicamente anglo-franco-hispana*, de nuevo bajo la dirección de José Ramón Lahoz. Esta nueva empresa no logró salir adelante en años posteriores.



Al igual que ocurrió en Francia con el *Bottin Mondaine*, a partir del año 1980 *Heráldica Guía de Sociedad* fue absorbiendo a todas las obras que le hacían competencia, refundándose bajo una nueva edición llamada *Quién es quién en España* realizada por Elías González Vera y desde 1987<sup>51</sup> por José Luís, manteniendo la misma estructura de *Heráldica*. La continuidad en la publicación de este anuario desde 1945 hasta la actualidad le confiere un gran valor documental, que aumenta por la estabilidad de sus contenidos. De hecho, desde los años ochenta, ninguna otra publicación periódica española del mismo género ha logrado hacerle sombra.

**Figura 2.8.** Portada de *Quién es quién en España* del año 2000.

<sup>51</sup> Para la edición de 1987 el anuario toma el título *Quién es quién en España y en Andorra*.

### ***2.3. Las elites y la alta sociedad madrileñas en las guías de sociedad***

#### **2.3.1. Madrid, ciudad de las elites**

No cabe duda de que la ciudad de Madrid es un centro de atracción para las elites españolas. Esto resulta evidente en lo que se refiere a las elites políticas estatales pues en la capital se concentran todos los organismos de decisión del gobierno central y por tanto también las residencias de sus miembros. La presencia de las instituciones del Estado ejerce, de hecho, un claro influjo en la evolución de la morfología de la ciudad y en el patrimonio construido además de ser un factor fundamental de influencia en la composición demográfica y la estructura sociológica de la urbe (Valenzuela, 2002: 354). Pero la capacidad aglutinadora de las elites que tiene Madrid va más allá, ya que en sí misma se considera como un elemento básico para la definición de algunos grupos de elites, por ejemplo tal y como señala Beltrán (1977), en el caso de las elites burocráticas. Este autor establece que este grupo de las elites está formado por aquellos individuos que pertenecen a un cuerpo de funcionarios para cuyo ingreso se exige la posesión de un título universitario o de Escuela Técnica Superior y que sirven en puestos de trabajo radicados en Madrid (64). Por tanto, para Beltrán, la ocupación profesional no basta para delimitar a la elite burocrática, sino que el desempeño de las funciones en la capital, su localización geográfica, es lo que sitúa a esos trabajadores públicos cualificados en el grupo de la elite.

En la misma línea, se puede destacar la importancia para las elites intelectuales o de orientación de la Universidad Central de Madrid, que durante mucho tiempo contó con el mayor número de catedráticos, siendo el único lugar en el que durante el primer franquismo se disponía de cátedras en todas las secciones, teniendo algunas en exclusividad (Rodríguez López, 2002: 212). Lo mismo ocurre con las Reales Academias más de mayor prestigio, con sede en Madrid, donde residen muchos de aquellos que las componen.

Por otro lado, la presencia del poder central ha influido en que esté presente un nutrido grupo de la elite económica nacional en la ciudad de Madrid y sus alrededores, que ve la capital no solo como lugar de inversión sino también como espacio de residencia temporal o permanente (Mas, 1993: 26-27). En este sentido, la capital acoge

dentro del panorama nacional el mayor número de sedes centrales de grandes empresas y entidades bancarias, con la consiguiente atracción de los individuos que las rigen.

### 2.3.2. Las elites madrileñas de la *Guía Heráldica* y del anuario *Quién es quién en España*

Partiendo de considerar la ciudad de Madrid como un centro destacado de la elite y la alta sociedad española, continuación se presenta la identificación de los individuos que en Madrid forman parte de esos grupos entre 1945 y 2000. El objetivo es reconocer a las personas que conforman estos grupos privilegiados y que cuentan con domicilio en Madrid, pues el fin último de esta investigación es analizar la distribución de esas residencias en la ciudad a lo largo del tiempo y estudiar, a través de ellas, los espacios urbanos exclusivos.

Como hemos visto anteriormente, las guías de sociedad son una fuente de gran valor para analizar los grupos de elites y alta sociedad, y esas publicaciones basamos el análisis. La fecha concreta de 1945 establecida para el comienzo de este estudio se ha tomado por ser el año de la primera edición de la fuente que, salvo alguna excepción, ha proporcionado la información referida a las residencias de las elites, el anuario *Heráldica Guía de Sociedad* de A.M. More y Elías González que, como vimos, desde 1980 toma el nombre de *Quién es Quién en España*. La elección de esta obra frente a otras coetáneas antes presentadas (*Anuario Español del Gran Mundo*, *Anuario de la Aristocracia*, *Guía Comercial de Madrid*, etc.) responde a su mayor idoneidad para la identificación de los grupos de las elites y sus domicilios. En concreto, una de las ventajas que presenta es la continuidad en su publicación, que se prolonga hasta la actualidad, aunque sin duda la razón que hace de *Heráldica* la fuente más acertada para la recopilación de datos sobre la elite y la alta sociedad, es el hecho de que para la práctica totalidad de los individuos indexados en sus listados aparezca información a cerca de la profesión o el cargo que desempeñan. Esos datos permiten aventurar que tales posiciones profesionales suponen uno de los motivos esenciales para la inclusión de esas personalidades en el anuario, que puede, por tanto, considerarse un reflejo de la elite del momento. Pero recordemos que esta publicación además incluía, ocupando un lugar destacado, un listado de títulos de nobleza, a los que tomamos en este estudio desde una amplia perspectiva como integrantes de la alta sociedad.



Para obtener una visión dinámica de las elites y la alta sociedad madrileñas así como del lugar que sus residencias han ocupado en la ciudad desde los años cuarenta a la actualidad, se han establecido cuatro cortes temporales para la recogida y posterior análisis de los datos. El primero de ellos se fija en el año 1945, que recordemos corresponde a la primera edición de *Heráldica*, mientras que el resto de fechas se han establecido de forma que tuviesen una distribución lo más homogénea posible entre 1945 y la actualidad, quedando fijadas en 1960, 1980 y 2000.

A pesar de que la presente investigación pretende acercarse a estudio de las residencias exclusivas en la ciudad de Madrid desde los años cuarenta del siglo XX hasta la actualidad, no se ha considerado oportuno contar con ningún corte temporal posterior al año 2000 para la explotación de la información de las guías de sociedad. Tal decisión se debe a la paulatina desaparición en estas publicaciones de la información referida a los domicilios de los individuos. De hecho, la disminución de esos datos es ya muy notable entre las publicaciones fechadas entre 1980 y 2000, pero a partir de esta fecha se agudiza la mengua, hasta tal punto que la información se hace escasamente representativa.

En cada uno de los cortes temporales establecidos (1945, 1960, 1980 y 2000), se ha elaborado una base de datos con información de los individuos tomados de la guía *Heráldica* y su continuadora *Quién es Quién en España* (completada con la *Guía comercial de Madrid* para el año 1945<sup>52</sup>), en la que figura el nombre de cada persona, su domicilio, profesión o cargo ocupado, título nobiliario en su caso, y pertenencia a clubs sociales si consta. Este modo de clasificación de la información ha permitido distinguir el grupo de nobles y el del resto de las elites, así como alcanzar una caracterización socio-profesionales del conjunto seleccionado.

En cuanto al universo de datos analizados, éstos suponen una muestra representativa del contenido incluido en las guías consultadas, sin embargo, hay que señalar las diferencias entre unos años y otros. Para las fechas de 1945 y 2000 se ha tomado el 100% de

---

<sup>52</sup> La primera edición de *Heráldica* no contenía ningún dato sobre la nobleza, que comienza a incluirse años posteriores. Por esta razón la información referida a los nobles residentes en Madrid en 1945 se ha tomado de la *Guía comercial de Madrid publicada con datos del Anuario del comercio* de Bailly-Baillière, en la que aparece un inventario de todas las casas nobiliarias, con el nombre de la persona que detenta el título y su domicilio.

la información comprendida en *Heráldica* y en *Quién en Quién en España* respectivamente, así como de la *Guía Comercial* en el caso de la nobleza de 1945, de los individuos que aportan su domicilio en Madrid. Por otro lado, para los años 1960 y 1980 ese porcentaje sólo se cumple para el grupo de la nobleza. Este hecho responde a la intención de mantener un cierto equilibrio entre el monto total de registros de cada periodo. En el caso de la nobleza ha sido factible tomar el 100% de los datos para cada año sin que ello suponga una distorsión significativa entre unas fechas y otras, pero no ocurría lo mismo para el resto de las elites, ya que las entradas referidas a estos grupos contenidas en las guías de 1960 y 1980 se ha calculado que ascienden a 1360 y 1690 respectivamente, lo que supone un gran desequilibrio respecto a 1945 y 2000. Tratando de guardar una proporción que permita la comparación de los datos entre los cuatro cortes temporales, se ha tomando como referencia la información del año 1945, que para las elites no nobiliarias ascendía a un total de 975 individuos. Así, por aproximación se ha fijado en 1000 el número de total de entradas a consultar para el grupo de las elites no nobiliarias en los años de 1960 y de 1980, lo que supone respectivamente una muestra del 66,33 % del total de ambas fechas (73,52 % en 1960 y 59,17 % en 1980). En la selección de la muestra de información referida a estas elites no nobiliarias para los años 1960 y 1980, se ha seguido un sistema aleatorio. La guía *Heráldica* organiza los listados nominales por orden alfabético en función de los apellidos, de tal forma que se han tomado individuos por apellidos que comenzaran por una misma letra, seleccionada al azar en cada corte temporal, hasta llegar a completar los 1000 registros.

Puesto que el objetivo final de todo este proceso es localizar las residencias exclusivas en Madrid, en la recogida de datos se ha tratado de eliminar a los individuos que formando parte de la misma familia citan un mismo domicilio en calle y número, con el propósito de no distorsionar el posterior estudio de la distribución espacial de las residencias, entendiendo que existía una alta probabilidad de que esas personas de la misma familia residiesen en la misma vivienda y formaran un solo hogar. Por tanto, puede decirse que se trata de una recopilación de información sobre individuos y domicilios que en realidad hace referencia a núcleos familiares en los que alguno de sus miembros forma parte de la elite y la alta sociedad madrileña.

Elites y Alta Sociedad	1945	1960	1980	2000	Total
Nobleza	675	992	863	888	3418
Resto de elites	975	1000	1000	632	3607
Total	1650	1992	1863	1520	7025

Las cifras totales de la muestra estudiada en cada corte temporal aparecen reflejadas en el **Cuadro 2.4**, donde se observa la disminución de datos referidos a las elites no nobiliarias en el año 2000 respecto a los anteriores, a pesar de constituir el 100% de la información contenida en la guía, pues como se ha señalado anteriormente, desde los años ochenta este tipo de publicaciones en las que aparecen listados nominales de elites, van restringiendo las referencias al domicilio particular de los individuos, cabría pensar que por razones de seguridad. En todo caso, la suma de los registros consultados en los cuatro cortes temporales asciende a 7.025 registros de domicilios de la elite y alta sociedad madrileñas entre 1945 y 2000.

**Cuadro 2.4.** Datos toles de los domicilios de las elites y alta sociedad madrileñas. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960, 1980), y *Guía Comercial de Madrid* (1945) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

### 2.3.3. Características de las elites y la alta sociedad madrileñas

Como se ha señalado, en este estudio se ha distinguido dentro de la muestra, a la nobleza del resto de las elites recogidas en la guías *Heráldica* y *Quién es quién en España*. Se trata ahora de caracterizar a estos grupos, cuyos domicilios nos darán la pauta de localización de las residencias exclusivas en Madrid.

Ya vimos que si bien no hay una visión unitaria sobre cuántos grupos de elites existen y quiénes forman parte de ellos, tradicionalmente se ha asumido la existencia de los tres grandes grupos fundamentales y ampliamente reconocidos, las elites políticas, económicas y burocráticas, establecidas en función de las ocupaciones profesionales de las personas que las componen. Sin embargo, como se expuso con anterioridad las elites, entendidas desde un punto de vista más amplio, están formadas, además, por otros grupos sociales que también se pueden considerar desde la perspectiva socio-profesional.

De hecho, la ocupación profesional ha sido un elemento clave en los estudios de la estratificación de la sociedad y también de las elites. Según Hodge et al. (1972: 291) los cargos y profesionales son un elemento fundamental para la distribución de las recompensas, el ejercicio del poder y el prestigio dentro de la sociedad, mientras que

para Tuñón de Lara (1977: 59-67) la agrupación de las personas por razones profesionales o por la función que ejercen, supone un componente esencial de la categorización social, que influye en el nivel de protagonismo social que pueden alcanzar y que se relaciona con cuestiones como la mentalidad, las formas de vida o las valoraciones que les otorgan una clara homogeneidad. El componente profesional, también ha sido ampliamente utilizado en los estudios dedicados al análisis de la división social del espacio y la segregación, generalmente a través de las estadísticas de organismos oficiales que recogen la distribución de las categorías sociales en unidades espaciales<sup>53</sup>.

En el caso de las elites españolas, a través de la revisión de algunos estudios especializados, se ha podido establecer de forma general, cuáles son los distintos grupos de elites que han sido considerados por los investigadores en relación con las categorías profesionales utilizadas para definirlos. No obstante, cabe recordar que no sólo la profesión conforma la participación de un individuo en las elites sino que éste debe ocupar una alta posición en la escala jerárquica, lo cual implica su relación con el poder.

Elites	Profesiones / ocupaciones
Políticas	ministros, diputados, senadores
Burocráticas	cuerpos de altos funcionarios del Estado
Económicas	empresarios, grandes comerciantes, gerentes de la industria, banqueros, grandes propietarios
Profesionales	abogados, notarios, médicos, arquitectos
Orientación	prensa, catedráticos, intelectuales, escritores, artistas, científicos y tecnólogos, filósofos, pensadores religiosos, teóricos sociales y comentaristas políticos, académicos
Grupos de presión / de interés	dirigentes de patronales, sindicatos, asociaciones
Militares	altos mandos del Ejército
Eclesiásticas	alta jerarquía de la Iglesia Católica

**Cuadro 2.5.** Grupos de las elites en España en función de sus profesiones y ocupaciones. Fuente: (ver nota 54). Elaboración propia.

Los grupos de elites identificados por varios autores<sup>54</sup> a través de sus profesiones u ocupaciones se han sintetizado en el **Cuadro 2.5**. En total se han distinguido ocho conjuntos, entre los que se encuentran las tradicionales elites políticas, burocráticas y económicas,

<sup>53</sup> Algunos trabajos que hacen uso de las categorías socio-profesionales para analizar la división social del espacio ya fueron expuestos en el capítulo sobre la segregación residencial. Recordemos por ejemplo los trabajos de Berger (2004), Berger & Brun (2006), Brun & Rhein (1994), Prétéceille (2007), Tabard (1993) y en el caso de Madrid destacamos el reciente estudio de Leal & Domínguez (2008).

<sup>54</sup> Baena del Alcázar (1999), Beltrán (1977), Diezhandino et al. (1994), Bottomore (1993), Carasa (1996, 2001, 2008), Cortázar (1990, 1994), Cuenca & Miranda (1998), Fuentes (1992), Genieys (2004), Heras (1990), Linz & Miguel de (1968), Ramírez (1978) y Rueda (1990).

a las cuales se suman las llamadas profesionales, las de orientación, las militares, las eclesiásticas y los grupos de presión y de interés.

En cuanto a las elites recogidas de las guías *Heráldica* y *Quién es quién en España* para el desarrollo de esta investigación, se ha realizado una tipificación de las profesiones y cargos desempeñados, en base a la anterior clasificación obtenida de los estudios sobre elites en España. Se han reconocido seis grupos: las elites políticas, burocráticas, económicas, profesionales, militares y de orientación, quedando fuera las eclesiásticas y los grupos de presión. Esos seis grupos de elites, se han identificado a través del establecimiento de catorce categorías profesionales, reflejadas en el **Cuadro 2.6**, a las que se suma la tipología de "otras profesiones o sin datos" que agrupa aquellas actividades difícilmente clasificables y a los individuos que no aluden a su dedicación laboral. Además, cabe señalar una categoría más, referida a los cuerpos de la nobleza que se han considerado como menores (Maestranes de Granada, Sevilla, Zaragoza, Valencia, Caballeros del Sepulcro, de la Orden de Malta, Gentilhombre, Hidalgos, etc.) y que no han sido incluidos en el apartado de títulos nobiliarios, que se describe más adelante, por su escasa representación en todos los cortes temporales, exceptuando el de 1960.

Descripción de categoría profesional	Elites
Políticos: ministro, ex ministro, gobernador civil, diputado, procurador en Cortes	políticas
Cuerpos públicos relacionados con el derecho y cuerpos consultivos: juez, magistrado, notario, agente de la propiedad, consejero de estado	burocráticas
Altos Funcionarios: ingenieros, jefes y directores de distintos secciones de organismos oficiales, arquitectos municipales, inspectores, abogados del Estado	
Diplomáticos: embajador, cónsul	
Propietario agrícola y urbano	económicas
Empresarios: Industrial, director/presidente de empresa, banco, medio de comunicación, inmobiliaria	
Consejero empresa/s	
Altos ejecutivos: directivo empresa, agente de bolsa, director hotel/clínica	profesionales
Profesionales técnicos: ingeniero, arquitecto, químico, físico	
Abogado	
Profesionales sanitarios: médico, farmacéutico, odontólogo	orientación
Profesiones intelectuales de ámbito público: miembro de Real es Academias, catedrático de universidad, director de escuela, investigador	
Profesiones intelectuales de ámbito privado: periodista, escritor, compositor, pintor, cineasta	
Militares de alto rango	militares
otras profesiones / sin datos	otras
Ordenes Militares	

**Cuadro 2.6.** Categorías profesionales establecidas para la clasificación de las elites. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960, 1980) y *Quién es quién en España* (2000).

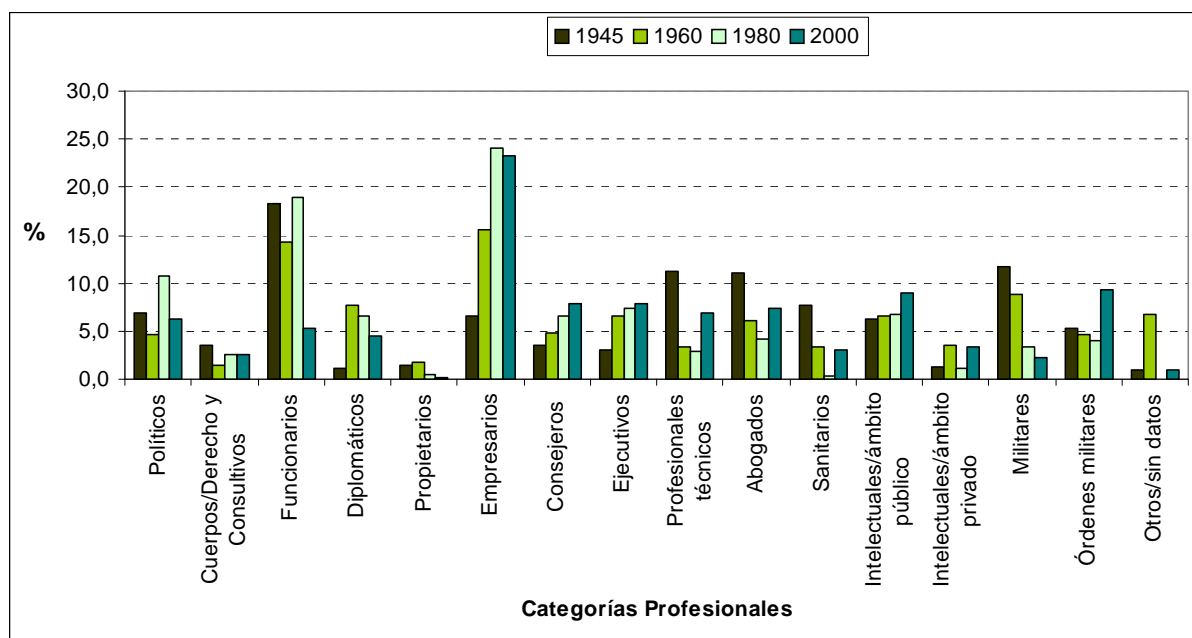
Esta clasificación presenta algunas dificultades, en el sentido de que en numerosas ocasiones un mismo individuo refiere en su entrada en las guías el desempeño de varias profesiones o cargos. En estos casos, se ha tratado de mantener un criterio jerárquico, basado en que las responsabilidades políticas, de dirección de empresas o cargos intelectuales (tales como catedráticos o académicos), primasen sobre otras ocupaciones. En el resto de situaciones se ha optado por la primera dedicación referida o bien por aquella en la el individuo acumulaba más cargos. Por ejemplo un abogado que además es consejero de varias empresas se ha caracterizado por ésta última actividad.

La clasificación de todos los individuos según las categorías profesionales establecidas se expresa en los datos del **Cuadro 2.7**. En el año 1945 destaca, dentro del conjunto de las elites, la abultada cifra de 179 profesionales de la administración pública. Le siguen en número otros tres grupos que superan el centenar, los militares de alto rango (114), los abogados (108) y una serie de profesionales de ramas técnicas como los ingenieros, los arquitectos o los químicos (109). En un segundo escalón, por encima del medio centenar, se encuentra el personal sanitario (75), los políticos (68), los empresarios (64) y los profesionales del ámbito científico (61). Finalmente, con un peso mucho más modesto entre 25 y 30, están las categorías, de profesionales relacionados con las leyes, los altos ejecutivos y los consejeros de empresas.

**Cuadro 2.7.** Clasificación de los cargos y profesiones de las elites. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960, 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

Elites	Categoría profesional	1945	1960	1980	2000
Políticas	Políticos	68	46	108	40
	Cuerpos derecho/consultivos	35	15	26	16
Burocráticas	Altos funcionarios	179	143	189	33
	Diplomáticos	11	77	66	28
Económicas	Propietarios	14	18	5	1
	Empresarios	64	155	240	147
	Consejeros	34	48	65	50
	Altos ejecutivos	29	66	73	50
Profesionales	Profesionales técnicos	109	34	29	44
	Abogados	108	61	41	47
	Profesionales sanitarios	75	33	4	19
Orientación	Profesionales intelectuales	61	66	68	57
	Actividades culturales	13	35	12	21
Militares	Militares	114	89	34	14
Otras	Otros	51	47	40	59
	Órdenes miliares	10	67	0	6
Total		975	1000	1000	632

En los siguientes cortes temporales de 1960 y 1980 se produce un vuelco y algunas de las profesiones que en 1945 tenían gran protagonismo, como los militares, abogados, técnicos y sanitarios decaen claramente. Logran mantener su peso los altos funcionarios y el personal del ámbito científico, al tiempo que toman un empuje muy destacado los empresarios (155 en 1960 y 240 en 1980), los diplomáticos, los altos ejecutivos, los consejeros de empresa y los políticos. Éstos últimos adquieren un peso considerable en la muestra de 1980 (108). Las cifras del año 2000 son evidentemente menos representativas ya que la muestra es de tan solo 632 registros. En todo caso, en ese año, sin duda, el dato más llamativo es el de los empresarios (147), frente a la caída del grupo de los altos funcionarios (33) que disminuyen de forma considerable.

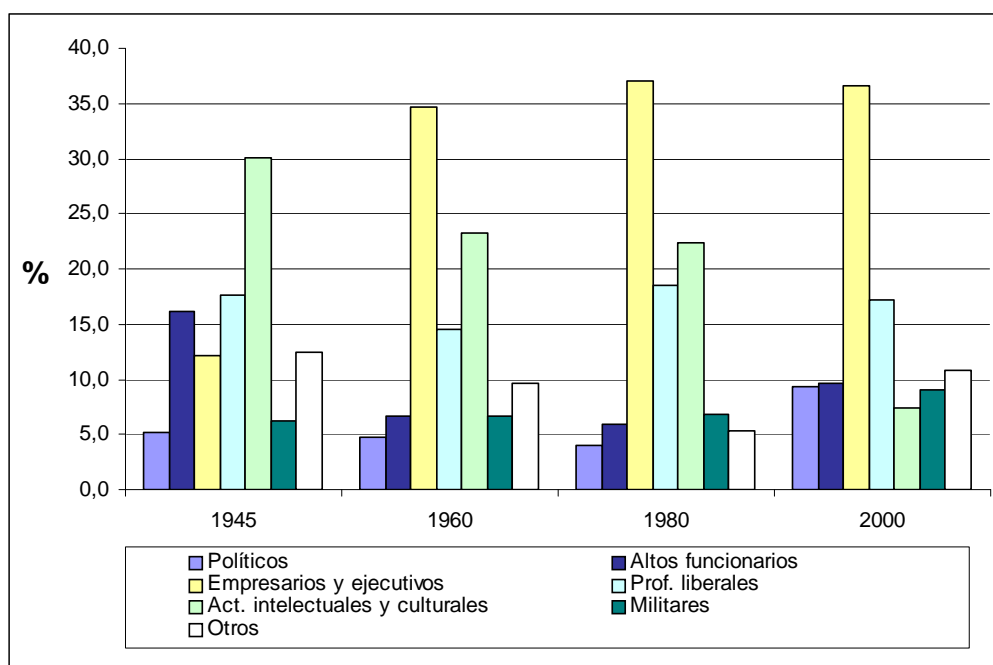


En el **Figura 2.9** se representan los datos de las categorías profesionales en términos relativos y se observa con nitidez el particular ascenso de los empresarios en el conjunto de las elites recogidas en las guías entre 1945 y 2000. También siguen una tendencia al alza los grupos de los consejeros de empresas, los altos ejecutivos y en menor medida de los profesionales intelectuales del ámbito público. Mientras, por el contrario, los militares de alto rango, los funcionarios y los diplomáticos sufren una clara pérdida de representación, que se acentúa para el grupo de los propietarios hasta prácticamente desaparecer. Las únicas categorías que manifiestan cierta estabilidad desde 1945 hasta el año 2000 las de los políticos y las

**Figura 2.9.** Clasificación de los cargos y profesiones de las elites madrileñas, según su peso relativo en cada corte temporal. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960, 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

personalidades de los cuerpos consultivos del Estado y relacionadas con el Derecho, a las que se suman con mayores altibajos el conjunto de los ocupados en actividades intelectuales del ámbito privado.

Profesiones	Elites	1945	1960	1980	2000
Políticos	políticas	51	47	40	59
Altos funcionarios	burocráticas	158	67	60	61
Empresarios y ejecutivos	económicas	119	347	371	231
Profesionales	profesionales	172	145	185	109
Actividades intelectuales	orientación	293	232	223	47
Militares	miliars	61	66	68	57
Otros	Otras	121	96	53	68
Total		975	1000	1000	632



**Cuadro 2.8.** Clasificación de las elites por agrupación de las categorías profesionales. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960, 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

**Figura 2.10.** Clasificación de las elites por agrupación de las categorías profesionales. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960, 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

Para obtener una lectura más clara de la composición de las elites que conforman la muestra de este trabajo, se ha simplificado la anterior clasificación, agrupando las catorce categorías en cinco grandes conjuntos correspondientes a las profesiones liberales (abogados, ingenieros, médicos, periodistas, etc.), las altas funciones públicas (funcionarios, jueces, diplomáticos, catedráticos, etc.), los empresarios y altos ejecutivos (donde se incluyen los propietarios y consejeros de empresas), los políticos y los militares, a las que se añade una para los miembros de órdenes miliars y la de otros. Los resultados de esta nueva organización quedan reflejados en el **Cuadro 8** con los datos absolutos y con los relativos en el **Figura 2.10**. En ambos casos se observa la posición de fuerza que las elites



económicas adquieren desde 1960, hasta duplicar en porcentajes en el año 2000 con respecto al grupo de los profesionales que en ese año les sigue en importancia. Como ya se ha señalado, las elites políticas logran cierta estabilidad a lo largo de todo el periodo estudiado alcanzando un repunte en el año 2000. Igualmente equilibrada se encuentra la representación de las elites profesionales y militares, a las que se suman, en menor medida, la de los altos funcionarios. Finalmente, cabe señalar la llamativa pérdida de representación de las elites de orientación en el año 2000, que hasta entonces habían tenido una posición preeminente.

Hasta aquí se ha descrito la muestra de las elites caracterizadas por su ocupación profesional y ahora se exponen las cifras correspondientes al otro gran conjunto analizado como parte de la alta sociedad madrileña, la nobleza residente en Madrid.

Títulos nobleza	1945	1960	1980	2000
Duques	63	71	62	69
Marqueses	340	492	433	420
Condes	225	329	279	298
Vizcondes	23	40	36	42
Barones	24	45	39	44
Casas Reales	--	15	14	15
Total	675	992	863	888

**Cuadro 2.9.** Distribución de la nobleza según los títulos nobiliarios. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960, 1980) y *Guía Comercial de Madrid* (1945) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

En el **Cuadro 2.9** se exponen los datos referidos a los nobles clasificados según sus títulos entre duques, marqueses, condes, vizcondes y barones, a los que se añaden los miembros de casas reales<sup>55</sup> de diferentes países con domicilio en Madrid. De entre todos ellos destaca la superioridad numérica que durante todo el periodo analizado alcanzan los marqueses, a los que siguen los condes y duques, éstos últimos con unas cifras muy inferiores, mientras en un último escalón aparecen los vizcondes y barones. Esta distribución, estable a lo largo del tiempo, resulta similar a la que esas jerarquías nobiliarias tienen para el conjunto del país.

<sup>55</sup> Para el corte temporal de 1945 no se registra ninguna referencia a casas reales por el hecho de no aparecer en la *Guía de comercial* de Madrid de ese año que sirve de fuente de información sobre esta sección de la alta sociedad.



## **PARTE II**

Sentada la importancia de Madrid como aglutinador de grupos de las elites y de la alta sociedad, es el momento de conocer el modelo de segregación residencial de las elites en la ciudad y sus cambios a lo largo del tiempo. La posición de los domicilios particulares de la muestra de las elites y la alta sociedad residente en Madrid desde mediados del siglo XX será el argumento fundamental para detectar los espacios residenciales exclusivos. Y para sistematizar la evolución de esos espacios se han tomado como referencia los cortes temporales de 1945, 1960, 1980 y 2000, establecidos en el apartado anterior a partir de la explotación de las informaciones de las guías de sociedad. Desde el año 2000 en adelante esas guías no notifican casi ningún domicilio de la alta sociedad, así que para conocer las novedades de las zonas exclusivas madrileñas en la última década se ha recogido una muestra exhaustiva de los precios de la vivienda de lujo en 2010-2011 y, también, informaciones sobre la valoración de los barrios de 2000 en adelante. En definitiva, en este apartado se estudian los paisajes residenciales del lujo en Madrid, desde 1945 a la actualidad.

En cada periodo analizado, además de seguir el hilo de las guías de sociedad, se han utilizado las fuentes estadísticas disponibles para conocer el valor económico de la ciudad y el nivel de segregación urbana de las clases altas. Evidentemente la información estadística para este propósito es bien diferente en 1945 que en 2000, de modo, que cronológicamente se han empleado desde las informaciones sobre los índices de valor del suelo realizados por el Ayuntamiento de Madrid, de 1940 a 1975, hasta la explotación de indicadores por sección censal relativos a la renta disponible (Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, 2000) o sobre las características socioprofesionales y educativas de la población residente en barrios ricos (Censo de población y viviendas, 2001). Aparte, se ha recurrido

a otras informaciones, como la localización de las sedes de las embajadas, la publicidad de las promociones residenciales, las fotografías aéreas y las tomadas en el trabajo de campo, para caracterizar con mayor amplitud y fidelidad los espacios exclusivos.

Con estos mimbres, en cada corte temporal se ha seguido un esquema similar, comenzando con la caracterización del contexto urbano en cada periodo, a través de la evolución demográfica y del parque de viviendas en la ciudad, de su valoración económica y de la relación entre el crecimiento urbano y el planeamiento. Todo ello con el objetivo final de, en un segundo momento, llegar a caracterizar los paisajes residenciales exclusivos en cada sector de la ciudad. Para ello, además de utilizar las fuentes antedichas, se han escogido ejemplos diversos en cada zona de Madrid de los tipos de residencias de lujo y, particularmente, se ha prestado atención a las promociones realizadas en los años inmediatos a cada corte temporal. A la postre, esos ejemplos nos aportan la medida del lujo al que aspiran las elites en cada momento y muestran sus preferencias en cuanto a clases de viviendas, localizaciones concretas, equipamientos y otras exigencias residenciales y de modo de vida en la ciudad. El paisaje residencial de las elites se ha entendido, por tanto, como la síntesis de los elementos físicos que caracterizan las zonas donde mora la alta sociedad, así como el conjunto de preferencias, valores y apreciaciones sobre tales espacios.

Finalmente, se han dedicado unas páginas a analizar la dinámica y movilidad residencial de las elites a lo largo de los últimos 70 años. En definitiva, se ha completado la caracterización de cada periodo con una visión diacrónica, que permite extraer conclusiones sobre la evolución de las pautas residenciales y el modelo de segregación de las elites en Madrid en las últimas décadas.

### 3. LOS ESPACIOS RESIDENCIALES DE LAS ELITES MADRILEÑAS ENTRE 1945 Y 1960

1940 no es, por razones obvias, una fecha aleatoria para comenzar nuestra perspectiva diacrónica de las elites en Madrid. Tampoco 1960 se ha escogido al azar, sino que este lapso temporal retratará lo ocurrido en la ciudad antes de que la dictadura franquista iniciase la nueva etapa de apertura económica y de reformas modernizadoras puesta en marcha desde 1957. Puesto que la fuente principal de nuestro estudio son los datos de las *Guías de Sociedad*, cabe avanzar que en este epígrafe se mostrará el espacio residencial de las elites franquistas, que hicieron de Madrid el escaparate de su posición privilegiada.

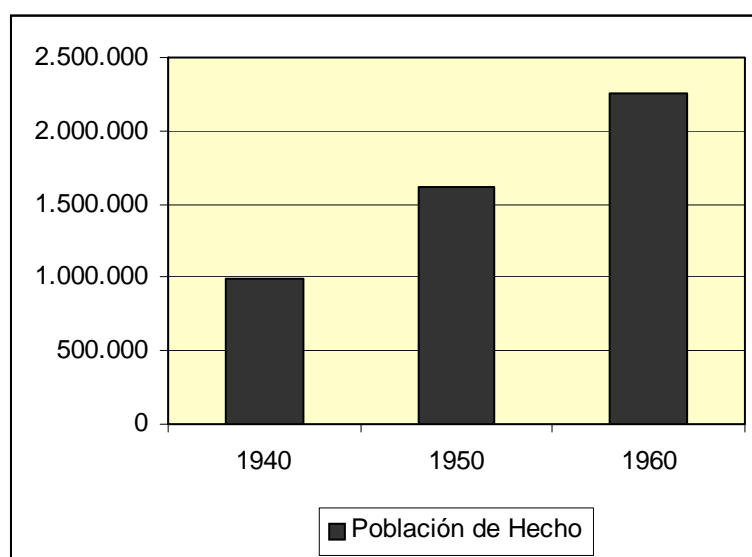
#### ***3.1. El desarrollo urbano madrileño y las elites entre 1940 y 1960***

La ciudad de Madrid en 1940 contaba con una población de hecho de 994.762 habitantes, lo que supone que respecto a 1930 había ganado tan solo 41.930 habitantes. Pero a partir de los años cuarenta, comienza un periodo imparable de llegada de inmigrantes a Madrid en busca de un empleo, al calor de las instalaciones industriales que se irán creando en la capital y las oportunidades en el sector de los servicios. Ese proceso migratorio se intensificó de tal forma que entre 1940 y 1960 la ciudad aumentó su población en 1.265.169 habitantes. Sin embargo, en este espectacular crecimiento hay que tener en cuenta la contabilidad de los datos, pues Madrid entre 1948 y 1954 se anexionó algunos municipios limítrofes y los datos de 1960 ya incluían la población de los antiguos pueblos de Aravaca, El Pardo, Fuencarral, Chamartín, Hortaleza, Barajas, Canillejas, los Carabancheles, Villaverde, Vicálvaro y Vallecas (Brandis, 1983:183).

Obviamente, el crecimiento de población tuvo su reflejo en el aumento del espacio residencial edificado, aunque no siempre fuera

con los estándares mínimos de calidad y a veces, tan siquiera de habitabilidad. Desde finales del siglo XIX la ciudad se había extendido a partir del Casco antiguo, altamente densificado, gracias al relleno de los espacios vacantes en el Ensanche y, más allá del antiguo término municipal, en los suburbios surgidos en torno a las principales vías de comunicación de salida del núcleo urbano. El transporte público fue también fundamental en la extensión urbana, ya en 1936 la red de tranvías llegaba hasta esos suburbios surgidos en torno a la carretera de Valencia, de Aragón o la calle Bravo Murillo, incluso la red de Metro contaba con estaciones en los accesos de estas barriadas, y 1940 y 1960 se ampliaron algunas líneas.

**Figura. 3.1.** Población de hecho en el municipio de Madrid entre 1940 y 1960. Fuente: Censos del INE. Elaboración propia.



El estudio realizado con motivo del concurso de propuestas de planificación de la ciudad en 1929 estimaba la superficie edificada de la capital en 1.646 hectáreas, mientras que esa cifra en 1955 ya alcanzaba las 3.142 hectáreas. Pero de nuevo hay que tener presente que entre esas dos fechas la superficie del término municipal había pasado de 6.000 a 60.708 hectáreas, por las anexiones de municipios antes señalada (Brandis, 1983: 184). De hecho, desde 1935 hasta mediados de los años cincuenta apenas hubo actividad edificatoria en Madrid. Según los datos aportados por Caprarella (2001: 165), entre 1939 y 1956, a pesar de los incentivos fiscales puestos en marcha para animar el sector de la construcción residencial, apenas se levantaron 4.000 casas. En esos años la congelación del precio de los alquileres, refrendada por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, sumada a la carestía de materiales y a la coyuntura económica, condujo a un

retramiento de la intervención de la iniciativa privada en la promoción de viviendas (Leira et al., 1976: 48).

Por tanto, en una ciudad donde no cesa la recepción de población y donde apenas se construían nuevas viviendas, el problema de alojamiento se convirtió en un asunto de primer orden para el gobierno de la dictadura, que sin embargo hasta el final de este primer periodo apenas hizo otra cosa que aprobar un Plan General de Ordenación Urbana en 1946 y otros proyectos, cuyo cumplimiento fue muy limitado. La población recién llegada a la capital contaba con escasos recursos económicos e instaló su residencia en zonas de suelo vacante a bajo precio, generalmente en los suburbios y en la periferia, muchas veces en suelo rústico, iniciándose el gran problema del chabolismo y la autoconstrucción en las afueras de la ciudad.

Mientras, la otra ciudad, la de las elites, ocupaba las mejores zonas del Casco antiguo, con la Puerta del Sol como centro de atracción, aunque con el cambio de siglo ya había ido trasladándose hacia los sectores más prestigiosos del Ensanche, especialmente a la parte occidental del barrio de Salamanca y al barrio de Almagro, en torno al eje del Paseo de la Castellana. El resultado del progresivo abandono del Casco por parte de las clases altas supuso, la paulatina degradación del centro histórico de la ciudad (Mas, 1982: 204, Alonso, 1985: 52). Como veremos, en los años cuarenta las elites continuaron eligiendo esas localizaciones en áreas consolidadas de la ciudad para instalar sus residencias, ocupando generalmente inmuebles de lujo construidos en la etapa anterior.

Como hemos señalado el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, presentado en 1941 y aprobado en 1946, tuvo un grado de cumplimiento limitado, sin embargo supuso la consagración del modelo de ciudad segregada. El Plan afectaba a la superficie del municipio de Madrid y a su zona de influencia en un radio de 12 km, incluyendo a los pueblos que quedaron anexionados a la capital entre 1948 y 1954 por mandato de la Ley que desarrolló el Plan. El nuevo documento no supuso por lo demás una ruptura con las ordenaciones propuestas anteriormente, retomando algunos planteamientos generales elaborados por Zuazo Ugalde antes de la Guerra Civil para el concurso de 1929 (Terán, 1976: 46).

El artífice del Plan, Pedro Bidagor, entendía la ordenación de Madrid a partir de su consideración como límite de los territorios de la Sierra y la Meseta. Según Bidagor, tal posición condicionaba la visión diferenciada de la ciudad, que al Norte contaba con las

características necesarias para el asentamiento de las funciones nobles y de representación mientras que el sur, carente de tales ventajas, debía acoger los usos industriales y las actividades de “evacuación”. Sin duda, este esquema de interpretación territorial de Madrid se tradujo en los contenidos del Plan General, que asumió en sus planteamientos la segregación espacial del Norte y el Sur, ya fijados con anterioridad y que quedaron consolidados en aquel momento (Azurmendi, 1971)<sup>1</sup>.

En términos generales, la zonificación propuesta por el Plan aprobado en 1946 establecía un primer núcleo central cerrado, que corresponde aproximadamente con el actual espacio circunvalado por la M-30, que estaría rodeado de un anillo verde, más allá del cual se situarían una serie de poblados satélite formados por núcleos ya existentes o de nueva creación, separados también entre sí por espacios verdes intersticiales, que en el Sur acogerían la industria y las residencias de la población obrera<sup>2</sup>. Tras los poblados satélites el espacio quedaba calificado como rural, abriendo la posibilidad de que en el Noroeste y el Sur se crearan nuevas ciudades jardín. Estos usos residenciales estarían compuestos por viviendas unifamiliares y en ellos también se recogía la segregación espacial pues frente al Sur obrero, el Noroeste se reservaba expresamente para “ciudades parque” y “edificaciones extensivas de lujo” en áreas próximas de alta calidad ambiental, como Aravaca, El Plantío, Pozuelo, el sector situado entre Fuencarral y el monte de El Pardo y la zona del Jarama. Esos usos “residenciales extensivos de lujo” también estaban recogidos en el Plan para un pequeño sector al Este de la prolongación del Paseo de la Castellana, en torno a El Viso, como

---

<sup>1</sup> Ya en 1924 el arquitecto Pablo Aranda apuntó que la zona norte de la ciudad, en los alrededores del Alto del Hipódromo y el barrio de Monasterio, limitando con Chamartín, era el área apropiada para la localización de las viviendas de las clases altas y medias (Barreiro, 1991: 112). Anteriormente en 1859, en el Plan de Ensanche de Madrid de Carlos María de Castro ya se contemplaba la segregación de los usos en la ciudad, destinando para las actividades fabriles el barrio de Chamberí, otros usos industriales y agrícolas al Sur de la ciudad, los residenciales obreros detrás de El Retiro, los residenciales para clases medias entre la carretera de Aragón y el Paseo de la Castellana y el espacio cercano a la Castellana y el sector de Almagro se reservaba como zona aristocrática. Castro estaba “lejos de pensar en un espacio neutro e igualitario, sino que lo concibe segregado al máximo” (Mas, 1982: 27)

<sup>2</sup> En el plan del 46 el primer anillo verde estaba formado por la avenida del Abroñigal al Este, la avenida del Manzanares al Oeste y el arroyo de los Pinos al Norte. El segundo anillo se apoyaba en los montes de El Pardo, Valdelatas y La Moraleja al Norte, Remisa al Oeste, el arroyo Butarque y la Gavia al Sur y en las cotas de Almodóvar, San Cristóbal (Vicálvaro) e Hinojosa (Canillas). El tercer anillo aprovecharía los montes de El Pardo y Viñuelas, y los cauces del Guadarrama, Culebro y Jarama (Azurmendi, 1975: 114).

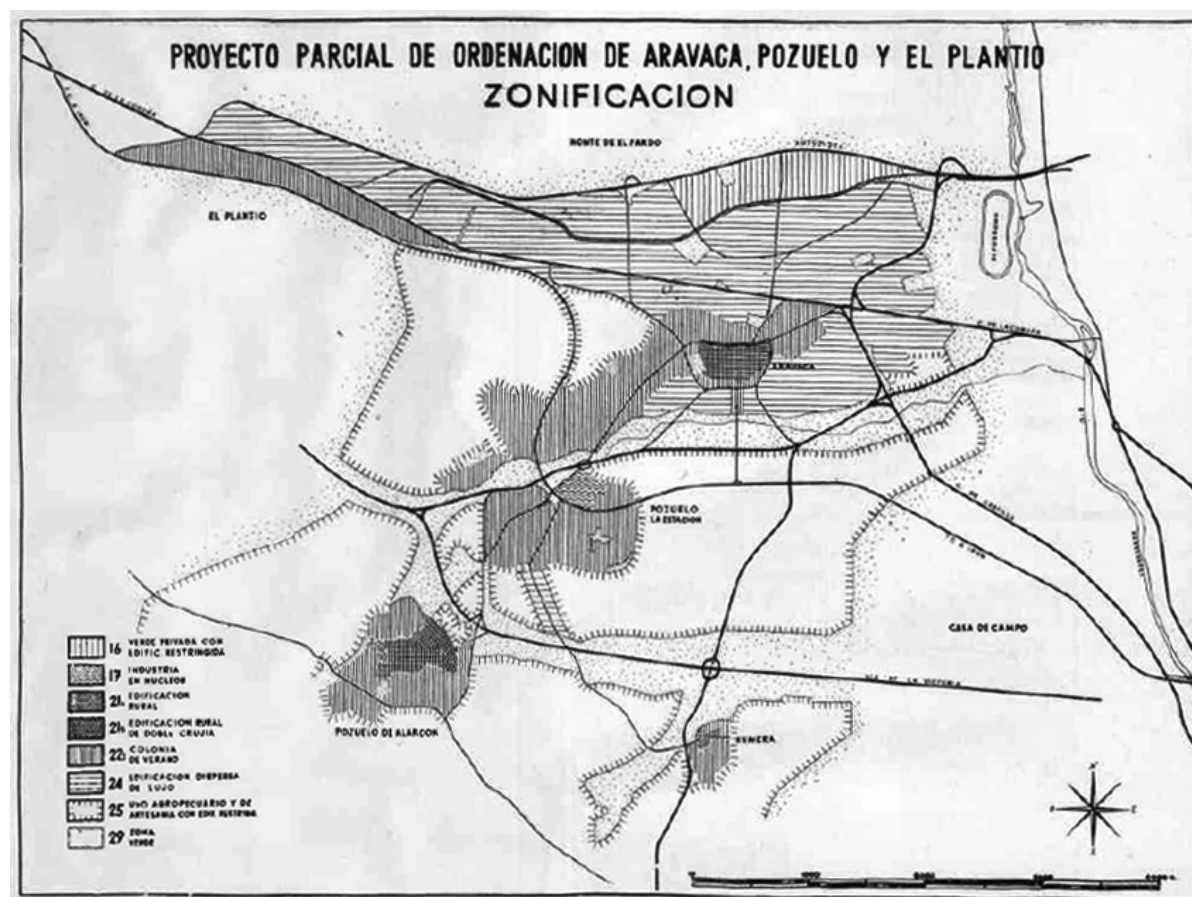


una categoría de vivienda unifamiliar llamada “ciudad parque” (Brandis, 1983:204). El resto de zonas residenciales con tipología de viviendas unifamiliares quedaron clasificadas como ciudad jardín, situadas en aquellos espacios con precedentes en tal tipo de edificación, como el entorno de las colonias de El Viso, Fuente del Berro o Retiro, pero también en otras áreas sin edificar como la zona de Chamartín o algunas zonas de la Ciudad Lineal. Finalmente, el sector central de la capital quedaba reservado para las funciones representativas, administrativas y simbólicas, así como para usos residenciales de calidad, con tipología de edificación cerrada intensiva (Azurmendi, 1975).

A la postre, la mayor apuesta del Plan de 1946 fue la extensión de la ciudad en un eje norte-sur, con la Avenida de la Paz como vía principal de comunicación, organizada a través de dos planes parciales que ordenaban el espacio en torno a la prolongación del Paseo de la Castellana y de la calle Príncipe de Vergara (entonces General Mola). La privilegiada localización de estos ejes debió colaborar en la decisión de dedicarlos a espacio residencial de lujo y las altas expectativas se completaban con la previsión de un gran centro comercial en la ampliación de la Castellana, que según Pedro Bidagor, estaba llamado a ser el más selecto del país (Brandis, 1983: 206). El Plan de prolongación de la Castellana fue aprobado en 1947, aunque las propuestas de tal operación se remontan a principios del siglo XX, siempre con previsiones de crear aquí una avenida representativa del Estado, un nuevo centro comercial y de negocios y zona residencial de calidad. La ampliación del Paseo de la Castellana pronto se convirtió en un centro de atracción para las residencias de prestigio y allí se asentaron altos funcionarios, profesionales y ejecutivos. Al mismo tiempo, la operación de prolongación de Príncipe de Vergara, aunque con mayor vocación residencial, también de calidad, no gozaría de tanta reputación como la Castellana. En todo caso, pronto ambos espacios se convirtieron en claros competidores de las zonas residenciales exclusivas más tradicionales del Ensanche decimonónico, donde estaba afincada la clase alta más tradicional y la oligarquía (Leira et al., 1976: 48).

Como ya es conocido, muchas de las ordenaciones y zonificaciones previstas por el planeamiento no se respetaron. Tal fue el caso de los anillos verdes que pronto fueron ocupados por edificios de viviendas, a veces amparados por los propios planes parciales que modificaban el Plan General que además, en muchos casos, tuvieron

un escaso grado de cumplimiento. Por todo ello Terán ha señalado (1976: 48) que el verdadero valor de este Plan y su Ley de 1946 está en marcar el inicio del proceso de institucionalización general del urbanismo en España, que culminaría con la Ley del Suelo de 1956, estableciéndose un sistema con tres niveles de planeamiento, el Plan General, el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.



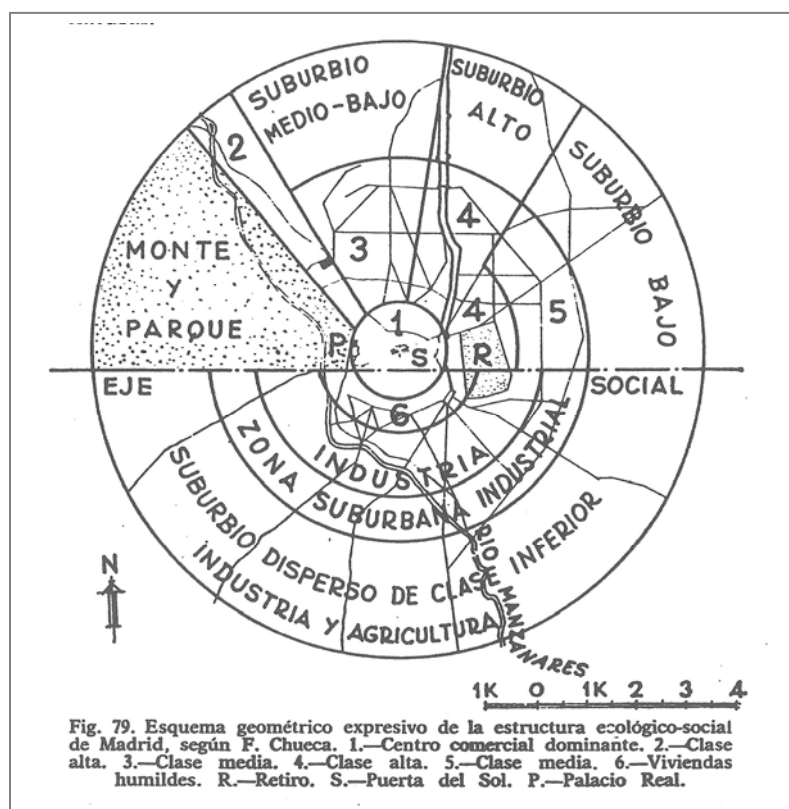
**Figura 3.2.** Zonificación del Proyecto Parcial de Ordenación de Aravaca, Pozuelo y El Plantío de 1945. Fuente: Gran Madrid, 1954, nº 26, p.3.

Otra de las aportaciones fundamentales para Madrid de la Ley de 1946 que acompañaba la aprobación del Plan General de Ordenación fue la creación para su desarrollo de una Comisión de Urbanismo y una Comisaría General, que desde esa fecha y durante los años cincuenta pusieron en marcha otros planes parciales en la capital (tanto en el antiguo municipio como en los anexionados), como el de Barajas, Prosperidad, La Estrella, El Batán o Santamarca. Otro de ellos fue el Proyecto Parcial de Ordenación de Aravaca, Pozuelo y del Plantío del año 1954, especialmente relevante en cuanto a la clasificación de espacios residenciales de lujo<sup>3</sup>. Este Proyecto refería que la zona contaba con una "privilegiada situación topográfica, que la hacía excepcionalmente apta para lugar de

<sup>3</sup> *Boletín Gran Madrid*, 1954, 26.

veraneo" y, en el caso concreto de Aravaca, clasificaba muchos de los terrenos que rodeaban el casco y la mayor parte del sector de Valdemarín para usos de "edificación dispersa de lujo" (**Figura 3.2**). Esta ordenación sería el refrendo de la consideración de Aravaca, Pozuelo y El Plantío como espacios residenciales exclusivos y pocos años después otras zonas incluidas en aquel Proyecto de Ordenación lograrían cambiar su clasificación de uso agropecuario a "edificación dispersa de lujo", consolidándose la tendencia de calidad y exclusividad del Oeste metropolitano.

En conclusión, el Plan General de 1946 supuso la consagración de un modelo de ciudad segregada con los usos residenciales de calidad en el Norte y el Noroeste de la urbe, dejando en el Sur la localización de las actividades industriales y las viviendas obreras. Incluso, el Plan buscaba preservar el carácter señorial que algunos espacios habían alcanzado hasta ese momento, como las márgenes del Paseo de la Castellana, limitando en ellos la instalación de usos industriales, para cuya localización se tendría en cuenta la dignidad urbanística de los barrios que los acogieran<sup>4</sup>.



**Figura 3.3.** Esquema geométrico de la estructura ecológico-social de Madrid de Chueca Goitia (1968: 227).

El esquema urbano Norte-Sur fue fundamental para la posterior valoración social del espacio, asumido por los ciudadanos y

<sup>4</sup> Boletín Gran Madrid, 1953, 58.

los especialistas. A finales de los años sesenta, Chueca Goitia presentaba en su *Breve Historia del Urbanismo* (1968: 227) un esquema de la representación social de la ciudad de Madrid, que mostraba un espacio segregado y dividido por un "eje social" que discurría de Oeste a Este por el centro de la ciudad, partiendo en dos la misma (**Figura 3.3**)<sup>5</sup>. Las clases altas se localizaban en el Noroeste y noreste a partir del centro, extendiéndose a la periferia en esas direcciones, hacia los terrenos que los especuladores ya habrían reservado para ellos otorgándoles un precio inalcanzable para otros ciudadanos. Insistía Chueca, en que la presencia de otros grupos sociales condicionaba su expansión, amén de que los ricos no suelen reocupar zonas abandonadas por otros grupos y buscan nuevos espacios para la construcción de sus residencias.

Catorce años después de la aprobación del Plan General, el Censo de 1960 alumbró un exceso de 200.000 habitantes con respecto a las previsiones y los incumplimientos de la ordenación eran evidentes (Terán, 1982: 384). Con el aumento demográfico registrado entre 1950 y 1960, obviamente se modificó el esquema de distribución espacial de los habitantes. Según Brandis (1983: 186) en 1950 Madrid contaba con 1.645.215 habitantes, de los cuales el 22% habitaba en el Casco, el 46% en alguna de las zonas del Ensanche y el 32% en las partes exteriores de la ciudad y en 1960 esta situación había cambiado y de los 2.259.931 habitantes cerca del 50% residía en las zonas exteriores, mientras que los habitantes del Ensanche habían descendido a una proporción del 37% y los del Casco al 14%.

En este periodo el parque de viviendas también creció de forma destacada, pasando de las 240.000 viviendas de 1943 a las 521.747 de 1960 (Brandis, 1983:186). Sin embargo, el problema de alojamiento en Madrid era muy grave, esencialmente para los grupos sociales menos solventes económicamente ya que apenas se construían viviendas modestas por la iniciativa privada y las viviendas públicas no lograban cubrir todas las necesidades. En ese contexto, la población recién llegada a Madrid, en su gran mayoría sin recursos económicos, se asentó en la periferia, en áreas sin calificación urbana, creando grandes bolsas de infravivienda. La preocupación por la escasez de viviendas para las clases bajas fue una constante de estos años y en la década de 1940 y 1950 la Comisaría puso en marcha una

---

<sup>5</sup> Esta representación se basa en la teoría de distribución de los grupos sociales en sectores de círculos concéntricos de Hoyt, en el contexto de la ecología urbana, según la cual la ciudad crece de manera circular a partir de un centro comercial y de negocios.

serie de actuaciones, hasta que finalmente en 1957 el Ministerio de la Vivienda reaccionó con la creación del Plan de Urgencia Social (Terán, 1982: 384).

En contraste con el problema de alojamiento de las clases populares, entre 1940 y 1960 nos encontramos con un nuevo auge en la creación de espacios residenciales para la alta sociedad madrileña, además de la consolidación de los barrios burgueses del Ensanche, de las zonas más exclusivas del Casco y de las colonias de viviendas unifamiliares de calidad anteriores a la Guerra Civil. Desde 1940 los nuevos espacios para grupos adinerados comenzaron a construirse en áreas exteriores de la ciudad, tanto el mismo municipio de Madrid como fuera de él, que compartían la idea del contacto con la naturaleza y de casa de campo, como en las nuevas urbanizaciones de viviendas unifamiliares de La Florida, Casaquemada, Puerta de Hierro o La Moraleja.

Para la creación de estas nuevas urbanizaciones periféricas, resultó fundamental el desarrollo del transporte privado que permitía autonomía en los desplazamientos y acortar los tiempos desde las nuevas periferias. En los años cincuenta la administración franquista hizo una apuesta muy clara por el uso del coche privado y se desarrollaron numerosos estudios y planes de acceso y transporte para Madrid. La capital se encontraba a la cabeza de la motorización del país; en 1960 Madrid contaba con unos 67.000 turismos registrados, que siendo una cifra modesta, de 31 vehículos por cada 1.000 habitantes, superaba ampliamente los 8 de la media nacional (Monclús & Oyón, 1996: 235). En el caso de la alta sociedad, es seguro que el uso del automóvil se generalizó con anterioridad, pues se trataba de un producto de lujo con una gran importancia simbólica (Ibíd.:236).

Las nuevas urbanizaciones de alto standing se concibieron con viviendas orientadas al negocio de la venta y el paulatino auge de la propiedad afectó no solo a estas zonas sino que se fue extendiendo a las nuevas construcciones en otros ámbitos de la ciudad. En ese proceso resultó fundamental la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, que consolidó la congelación del precio de los alquileres de viviendas que ya se iniciara en los años veinte. Su repercusión más evidente fue la pérdida de atractivo del negocio del alquiler y la consecuente construcción de edificios residenciales para la venta, cuyo peso fue aumentando especialmente desde el ecuador del siglo XX. A mediados de 1950 Madrid era una ciudad de inquilinos, pues de

acuerdo a la información municipal, de las 272.747 viviendas tan sólo el 4,4 % están en régimen de propiedad quedando el resto en alquiler. Según un informe de 1967, el 88 % de las viviendas de Madrid en 1950 estaban en régimen de alquiler, pero de las construidas entre esa fecha y 1960 el 64 % ya se encontraba en propiedad. Cinco años más tarde, en 1965, sobre el total de viviendas, el arrendamiento había descendido al 54 % y el porcentaje de las viviendas en propiedad sumaba ya el 38 % del parque residencial<sup>6</sup>. Este cambio paulatino en el régimen tenencia de las viviendas fue refrendado por la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, que propició el aumento de la propiedad (Leira et al., 1976: 48).

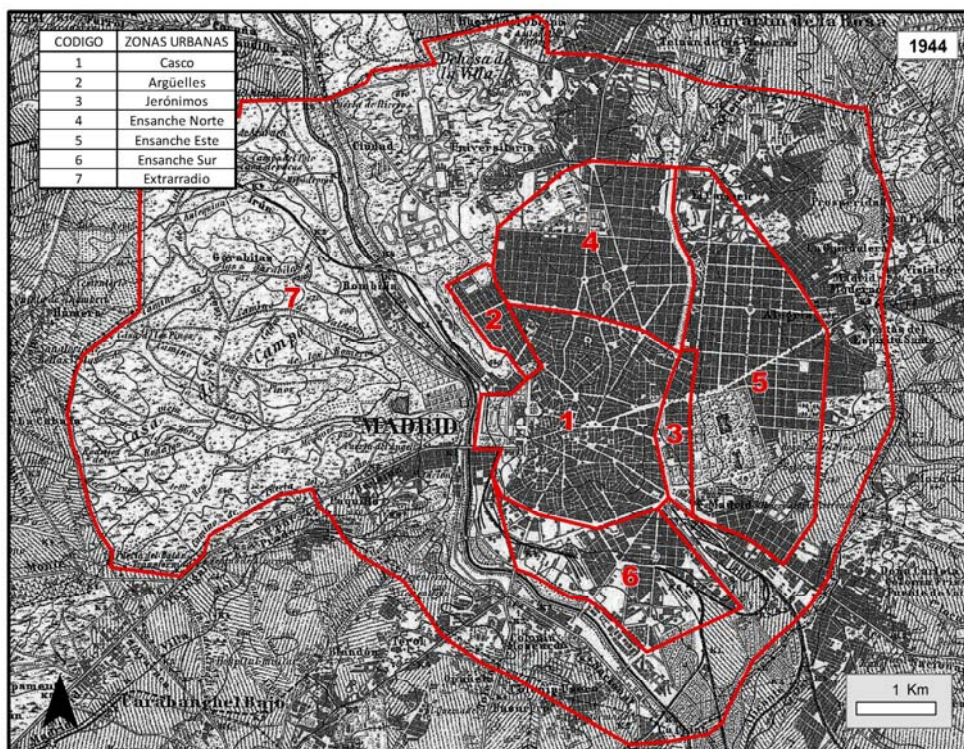
Tras esta breve caracterización del espacio urbano madrileño, pasamos a analizar los espacios residenciales exclusivos. Para ello nuestro punto de apoyo fundamental serán los datos de los domicilios de las elites recogidos en las *Guías de Sociedad Heráldica* en 1945 y 1960, que ascienden a 1.647 y 1.948, respectivamente. Estas informaciones se han cruzado con otros datos y con información espacial que permitirán conocer con mayor precisión y profundidad la huella de las elites en la ciudad. Ha sido necesario escoger una división de Madrid que nos permitiera una lectura de la información a lo largo de todo el periodo, ya que por ejemplo la división administrativa de los barrios sufrió cambios sustanciales. Para el establecimiento de estas unidades tomamos el esquema recogido por Brandis (1983: 192), según el cual en la ciudad de este periodo se distinguen varias zonas con paisajes y características urbanas propias. En primer lugar distinguimos el Casco histórico, delimitado por las rondas de la antigua cerca que rodeó la ciudad hasta 1868. En segundo lugar diferenciamos los sectores de Argüelles y Jerónimos con un origen e historia propios que los distingue del Ensanche decimonónico diseñado por Carlos María de Castro, que a su vez hemos dividido en zonas Norte, Este y Sur<sup>7</sup>. Finalmente entre estos sectores y el límite del término municipal establecemos el Extrarradio de la ciudad. Aun a sabiendas de que en 1960 el municipio había aumentado de superficie y ampliado su perímetro hasta alcanzar los límites actuales, se han mantenido para

<sup>6</sup> FOESSA: *Informe sociológico sobre la situación social en Madrid*, 1967.

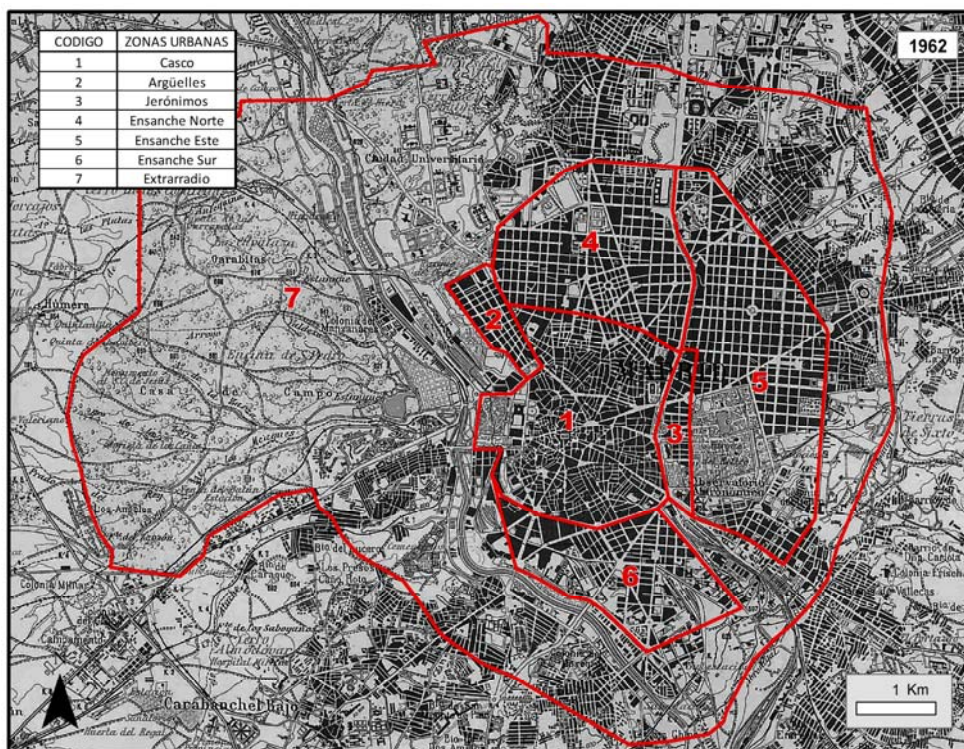
<sup>7</sup> Dentro del sector de Jerónimos planificado en 1863, hemos incluido las manzanas localizadas entre las calles de Serrano, Goya, Alcalá y Paseo de la Castellana, con una evolución similar por contar con edificaciones anteriores al Plan de Ensanche, a pesar de que fueran incluidas dentro de éste.



esta fecha el antiguo perímetro del Extrarradio con el fin de facilitar la comparación de la información.



**Figura 3.4 y 3.5.** Zonas urbanas sobre el Mapa Topográfico Nacional 1:50.000 de 1944 y 1962 (Hoja 559). Fuente: IGN. Elaboración propia.



### 3.2. *El punto de partida: la década de 1940*

#### 3.2.1. Caracterización socioeconómica de los espacios exclusivos

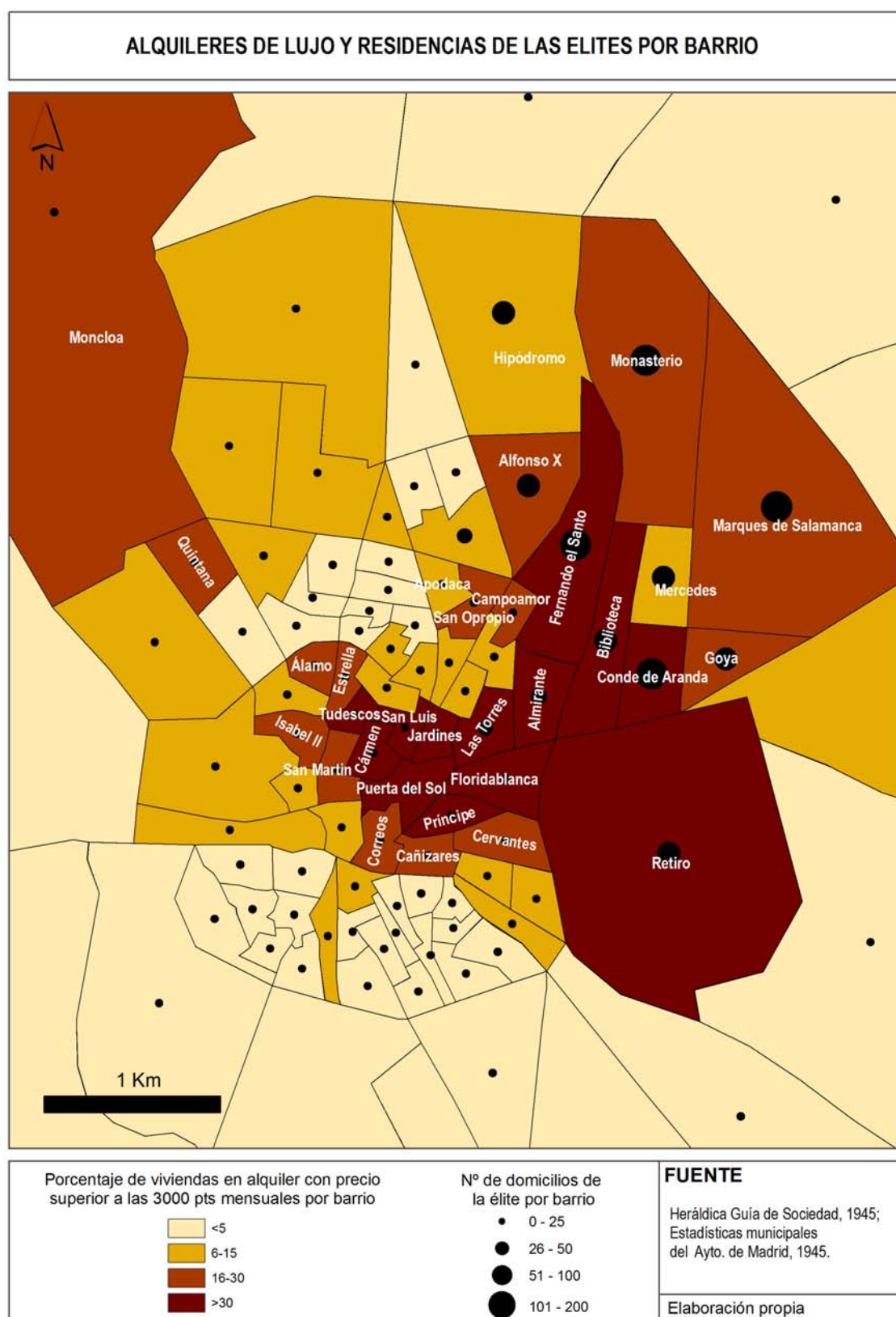
Ya se ha advertido que resulta lógico comenzar este repaso de la ciudad de las elites a partir de 1940, aunque esa coherencia no concuerda en este caso con la disponibilidad de fuentes documentales. Así las cosas, para la década de los cuarenta se utilizarán como punto de partida los datos de las *Estadísticas Municipales* de 1945 elaboradas por el Ayuntamiento de Madrid, sobre el precio de los alquileres de las viviendas a nivel de barrio<sup>8</sup>. Teniendo en cuenta que en aquel momento la práctica totalidad de las viviendas estaban en alquiler, interesa destacar qué barrios acogían una mayor proporción de viviendas de renta muy alta. La media ponderada de los precios de los alquileres por barrios en 1945 ascendía a 1.535 pesetas mensuales, siendo una cifra meramente orientativa, ya que sin duda la gran mayoría de las viviendas de Madrid tendría un precio muy inferior. De hecho, Brandis (1983:190) considera como viviendas de lujo para el año 1943 aquellas que tenían un precio de alquiler superior a las 750 pesetas mensuales<sup>9</sup>. En busca de la ciudad más exclusiva, aquí hemos tomado como referencia para las viviendas de lujo aquellas cuyo alquiler superaba las 3.000 pesetas mensuales, el doble del precio medio. El porcentaje de viviendas que en 1945 sobrepasaba ese precio era del 8,4 % del total, por lo que los barrios que acumulaban una proporción significativa de alquileres iguales o superiores a 3.000 pesetas mensuales eran espacios muy valorados.

El **Mapa 3.1** refleja a nivel de barrio el porcentaje de viviendas en alquiler de lujo (renta superior a 3.000 pesetas/mes) sobre el total de las viviendas en renta de cada barrio. A esta información se añade el número de residencias de elites que acogen los barrios en 1945 según los datos de la *Guía de Sociedad Heráldica* de ese año. Se observa que no existe una correspondencia absoluta entre los barrios con mayor porcentaje de viviendas de alquiler de lujo y aquellos que acogen el mayor número de domicilios de la elite. Lo que

<sup>8</sup> La división administrativa de Madrid vigente en 1945 se remonta a la aprobada en 1902, que establecía una división en 100 barrios.

<sup>9</sup> Según esta autora, solamente en los distritos de Buenavista, Hospicio y Centro, tendrían cierto peso las viviendas con un alquiler superior a esa cifra. Téngase en cuenta, orientativamente, que según los datos que ofrece Caprarella (2001:149) el sueldo medio en 1946 de los ingenieros era de 1.932 pesetas mensuales, el de los maestros de taller 924 y el de los obreros 440 pesetas.





**Mapa 3.1.** Precio del alquiler de las viviendas por barrio en 1945 y localización de los domicilios de las elites.

sí resulta evidente es la concentración de los barrios con más de un 30 % de alquileres caros en las zonas centro y noreste del Casco antiguo y en barrios situados junto al Paseo del Prado y de la Castellana, Sur de la calle Serrano y Alfonso XII.

El **Cuadro 3.1** recoge el listado de los 14 barrios que cuentan con más de un 30 % de viviendas en alquiler con precio superior a las 3.000 pesetas, a los que se ha añadido el porcentaje de viviendas con alquileres superiores a las 2.000 pesetas (que representan el 27,3 % de toda la ciudad) y el número de domicilios de la elite que acogen. Exceptuando algunos barrios del Casco (Álamo, Tudescos y Príncipe), el porcentaje de viviendas con un alquiler mensual superior a 2.000 pesetas es mayor al 50%, lo que muestra la gran cantidad de viviendas de alta categoría presentes en esos espacios. Sin embargo, solamente siete de estos barrios, situados al Este del Casco, en el Ensanche Norte y Este y en Jerónimos, son el lugar de residencia de 25 o más individuos de la elite madrileña. Cuatro de estos barrios, Monasterio, Conde de Aranda, Fernando el Santo y Marqués de Salamanca, cuentan con una concentración superior a 100 domicilios, agrupando en conjunto al 35% del total de los 1.647 personajes de la muestra.

**Cuadro 3.1.** Barrios con un porcentaje mayor del 30% de viviendas con alquileres superiores a las 3.000 pesetas mensuales. Fuente: *Estadística Municipal del Ayuntamiento de Madrid*, 1945. Elaboración propia.

Barrio	% alquileres > 3.000 Pts.	% alquileres > 2.000 Pts.	Nº domicilios elites	Zona
Álamo	30,13	37,05	8	Casco
Tudescos	32,61	47,28	2	Casco
Almirante	32,62	55,14	34	Casco
Príncipe	33,20	48,68	5	Casco
Carmen	33,57	52,84	4	Casco
Jardines	34,52	51,68	3	Casco
San Luis	40,59	63,57	8	Casco
Las Torres	41,28	57,02	28	Casco
Biblioteca	42,88	61,51	77	Ensanche E
Fernando el Santo	43,38	64,12	168	Ensanche N
Conde de Aranda	44,32	61,23	113	Ensanche E
Retiro	44,93	62,77	80	Jerónimos
Floridablanca	46,51	63,65	25	Casco
Puerta del Sol	47,02	59,61	5	Casco

**Cuadro 3.2.** Barrios con más de 50 domicilios de la elite que no cuentan con un porcentaje mayor al 30% de alquileres superiores a 3.000 pesetas mensuales. Fuente: *Estadística Municipal del Ayuntamiento de Madrid*, 1945. Elaboración propia.

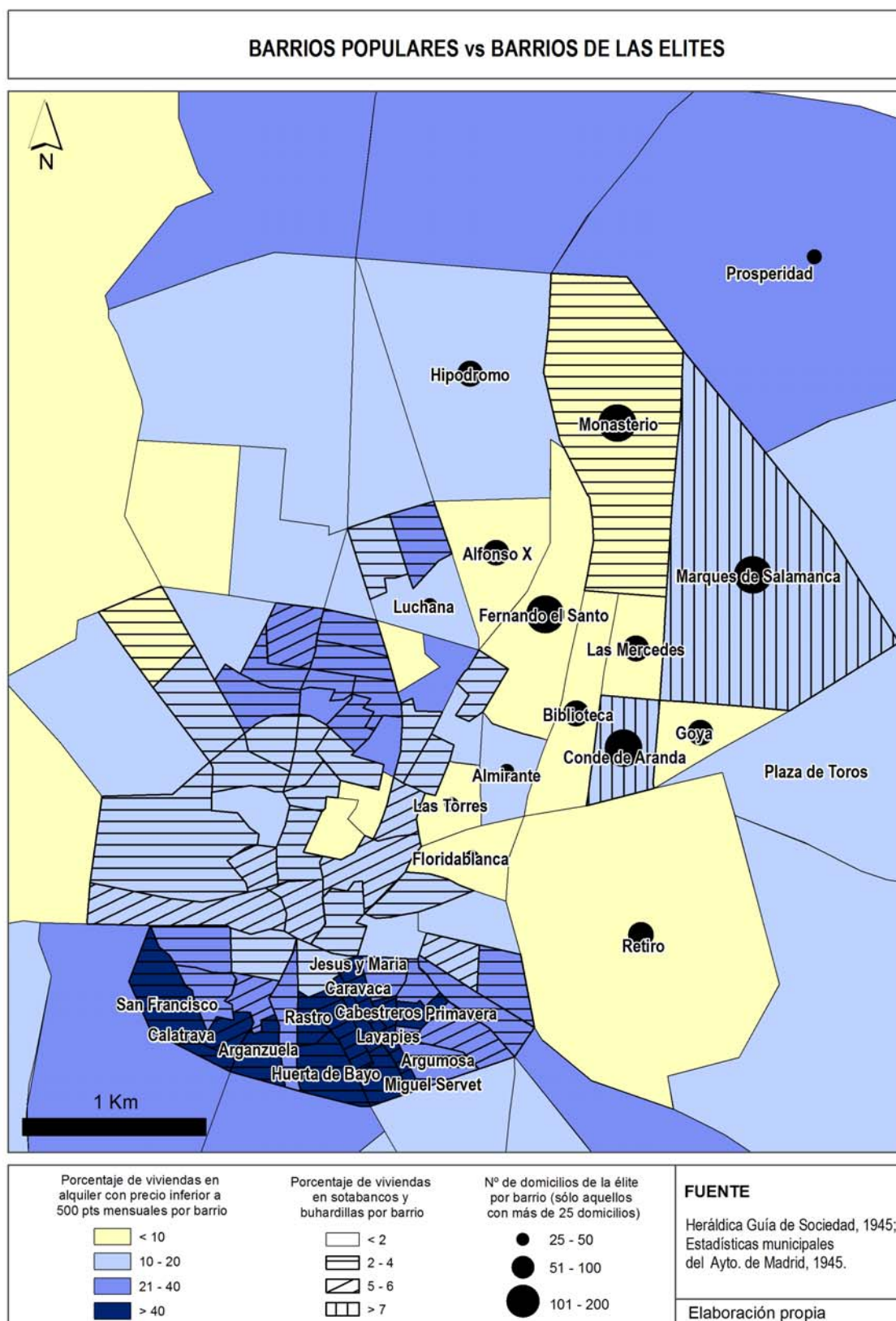
Barrio	% alquileres > 3.000 Pts.	% alquileres > 2.000 Pts.	Nº domicilios elites	Zona
M. de Salamanca	25,32	46,47	200	Ensanche E
Monasterio	21,32	38,61	101	Ensanche E
Las Mercedes	11,99	31,11	91	Ensanche E
Alfonso X	21,68	49,44	85	Ensanche N
Goya	28,69	59,09	85	Ensanche E
Hipódromo	6,35	21,92	77	Ensanche N

Por otra parte, los barrios de Biblioteca, Alfonso X, Goya, Las Mercedes, Hipódromo y Retiro, concentran más de 50 domicilios cada uno y suman el 30 % del total de las elites registradas, aunque salvo el primero, no alcanzan un alto porcentaje de alquileres superiores a 3.000 pesetas mensuales. Los seis barrios del **Cuadro 3.2** se ubican en el Ensanche Este y Norte, donde las proporciones de viviendas con alquileres superiores a las 2.000 pesetas mensuales son muy elevadas y las superiores a las 3.000 pesetas mensuales significativas. En estos casos los precios del alquiler, aún sin alcanzar proporciones sobresalientes, refuerzan la consideración de zonas residenciales exclusivas por el abultado monto de domicilios de la elite.

Frente a la ciudad de las viviendas de lujo en el Madrid de mediados de los años cuarenta, las zonas formadas mayoritariamente por viviendas modestas representan el reverso de la ciudad exclusiva, reflejando la existencia de dos espacios urbanos contrapuestos. El **Mapa 3.2** recoge esa otra ciudad, caracterizada por altas proporciones de viviendas en alquiler con rentas bajas y elevadas proporciones de viviendas en sotabancos y buhardillas, donde residen los grupos sociales más humildes, como contrapunto de los barrios que acogen 25 o más domicilios de la elite.

El Sur del Casco los barrios con mayores porcentajes de viviendas con alquileres por debajo de las 500 pesetas mensuales, en torno a los llamados barrios bajos de la ciudad, con su prolongación en el Ensanche Sur, donde se encuentra el ferrocarril de cintura con las estaciones de mercancías y se asientan las actividades industriales y de abastecimiento de la ciudad. También en el sector norte del Casco aparecen algunos barrios donde cobran protagonismo las viviendas de rentas bajas, extendidas por el barrio de Chamberí y más allá hacia el Norte del Extrarradio. Las mismas zonas señaladas en el Casco por los alquileres populares cuentan con altas proporciones de viviendas en sotabancos y buhardillas, aunque este tipo de alojamientos también aparecen con fuerza en algunos barrios centrales del Casco y alcanzan los valores más altos en los barrios del Ensanche Este, poniendo de manifiesto la presencia del servicio en estas zonas exclusivas.

La ciudad de las elites, aquella donde se generalizan las residencias exclusivas, coincide por tanto con los barrios con menores porcentajes de viviendas de rentas bajas y, generalmente con las proporciones más bajas de habitáculos en buhardillas y sotabancos. Estos datos aseveran y perfilan una vez más el modelo de ciudad



**Mapa 3.2.** Viviendas con alquileres bajos, viviendas en sotabancos y buhardilla y residencias de las elites por barrios.

segregada de mediados de los años cuarenta, en el que se evidencia la posición de las zonas exclusivas de la ciudad situadas a ambos lados del Paseo del Prado y de la Castellana, y sus alrededores en el Ensanche Norte y Este, así como en Argüelles y el barrio de los Jerónimos.

Otra fuente de información datos que nos ha ayudado a identificar las zonas más valoradas de la ciudad ha sido el *Índice de Valores, arbitrios de solares y sus incrementos* para el trienio de 1943-1945<sup>10</sup>. A partir de este índice se han seleccionado los espacios urbanos con más alta valoración económica tomando aquellas calles o tramos de calles con un precio igual o superior a las 500 pesetas/m<sup>2</sup>. Además, se han considerado otros tramos con cifras inferiores, en aquellas zonas que a principios de los años sesenta alcanzan una alta valoración, tomándolos así como punto de partida de su apreciación posterior<sup>11</sup>. Esta información de precios pts/m<sup>2</sup> sobre el valor de los solares se ha combinado en el **Mapa 3.3** con la representación de las manzanas de la ciudad en función del número de los domicilios de las elites recogidos en 1945.

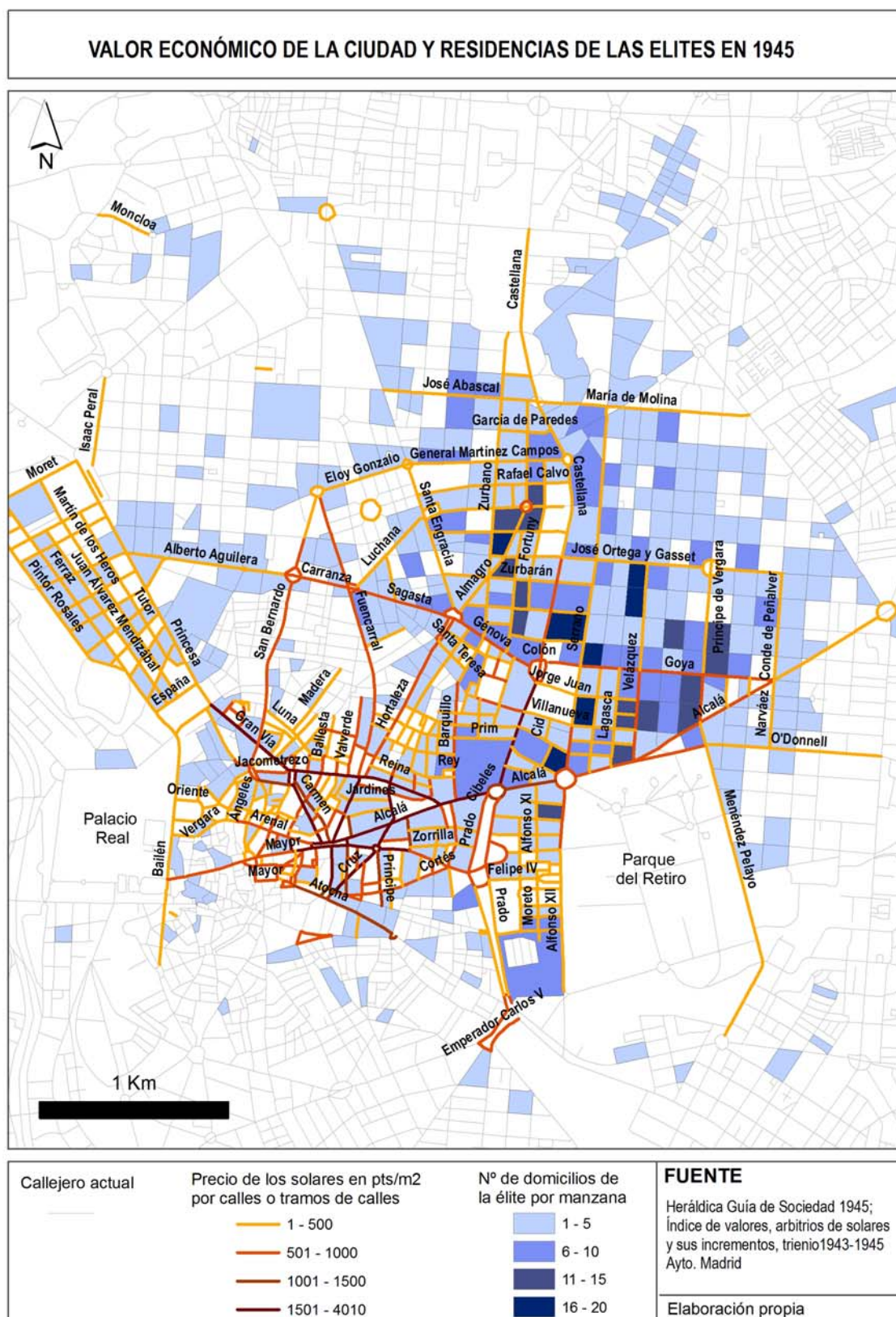
La primera lectura que obtenemos es que el conjunto de vías o tramos que alcanzan un valor superior a las 1.000 pts/m<sup>2</sup> corresponden con las calles principales del Casco antiguo como la Gran Vía, calle Alcalá desde Sol hasta Cibeles y primer tramo de la calle Atocha, así como algunas vías secundarias que las unen; y fuera del Casco destacan el Paseo de Recoletos y la calle Alcalá desde Cibeles hasta la plaza de la Independencia. En un segundo nivel, con valores entre 500 y 1.000 pts/m<sup>2</sup> vuelven a tomar protagonismo algunos ejes trascendentales dentro del Casco como la calle Mayor y su entorno, Fuencarral, Hortaleza y San Bernardo, la Plaza de Tirso de Molina, la ronda del Norte compuesta por Génova, Sagasta y Carranza, el Paseo del Prado y la Plaza de Carlos V. En el Ensanche se produce una prolongación de algunas de las vías hasta aquí indicadas, en el sector Norte la calle de Fuencarral hasta la plaza de Quevedo, el Paseo de la Castellana hasta Lista y la glorieta de Rubén Darío. En el sector Este, las calles más valoradas son Alcalá hasta Conde de Peñalver, el primer tramo de O'Donnell, Goya y algunas

---

<sup>10</sup> Dirección de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, Sección técnica de valoraciones: *Índice de Valores, arbitrios de solares y sus incrementos*. Madrid, Artes Gráficas Municipales. Se trata de un catálogo de calles y tramos de calles que abarca todo el espacio urbano, creado por el Ayuntamiento para calcular una tasa impositiva sobre incremento del valor de los terrenos a partir de un precio fijo de los solares en pts/m<sup>2</sup>.

<sup>11</sup> Todos esos tramos corresponden a aquellos que en primeros años de la década de los sesenta alcanzan un valor superior a las 4.000 pesetas/m<sup>2</sup>.





**Mapa 3.3.** Las calles con los solares más valorados de la ciudad y el número de domicilios de las elites por manzana en 1945.

perpendiculares en sus primeros tramos, como Serrano, Velázquez y Príncipe de Vergara.

Esta distribución de las vías con una valoración superior a las 500 pts/m<sup>2</sup> muestra cómo todavía a mediados de los años cuarenta la parte central y nororiental del Casco antiguo ejerce una gran atracción como espacio de prestigio, representativo y de calidad, coincidiendo en líneas generales con las manzanas donde se encuentran los domicilios analizados de las elites, a excepción de las calles próximas a Princesa. En cuanto al Ensanche Norte y Este parece que solamente las vías principales logran una alta tasación, aunque al representar las calles con un valor menor a 500 pts/m<sup>2</sup> que se revalorizarán en la década de los sesenta, se observa la emergencia de estos espacios como sectores exclusivos de la ciudad.

En todo caso, cabe señalar las carencias del *Índice de Valores* para el estudio de los espacios residenciales de calidad, puesto que los lugares tradicionales de ubicación del comercio en el Casco introducen algunas interferencias en la formación de los precios de los solares. Por ello, resulta aún más valiosa la representación de los domicilios de las elites madrileñas, a través de las manzanas con altas concentraciones (14 o más residencias), que permiten obtener una visión clara de los espacios más cotizados. En total se contabilizan 11 manzanas especialmente atractivas para el establecimiento de la residencia de las elites; todas ellas rodeadas de otras manzanas en las que se registra alguna residencia de la elite, lo que las convierte sin duda en los verdaderos espacios residenciales exclusivos y centro de atracción a mediados de los años cuarenta. Se localizan en el Ensanche Norte, en torno a la calle Almagro, en el Ensanche Este, entre las calles Serrano, Velázquez, Goya y Príncipe de Vergara, y en el barrio de Retiro junto a la calle Alfonso XII y la Plaza de la Independencia, dejando sin representación el Casco antiguo. Con ello se pone de manifiesto sin lugar a dudas, las contradicciones entre las vías con solares de altos precios y las posiciones de las elites, probablemente fruto de las limitaciones de la fuente del *Índice de Valores* y reflejo de un momento en que las elites están intensificando su abandono del Casco

Sin embargo, según los datos recogidos en el **Cuadro 3.3**, en 1945 el 21,1 % de los individuos de las elites analizadas residían en el Casco, siendo el tercer espacio preferido tras el Ensanche Este, que acogía el 41,4 % de los domicilios y el Ensanche Norte con el 24 %.

Puesto que el conjunto de las elites estudiadas se puede dividir en dos grandes subgrupos formados por la nobleza y el resto de elites, se ha considerado oportuno analizar las diferencias en el patrón de localización de sus residencias. La diferencia más evidente que se desprende de la lectura de los datos es la mayor presencia de la elite nobiliaria en el Ensanche Norte, donde se encuentra casi un 30% del total de domicilios, más de ocho puntos por encima del resto de las elites. Al mismo tiempo, las residencias de los nobles son proporcionalmente algo menores en el barrio de los Jerónimos y en el Extrarradio.

**Cuadro 3.3.** Distribución por zonas de los domicilios de la elite nobiliaria y el resto de grupos en 1945. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*. Elaboración propia. (\*) Faltan los domicilios que quedan fuera del límite del antiguo término municipal de Madrid.

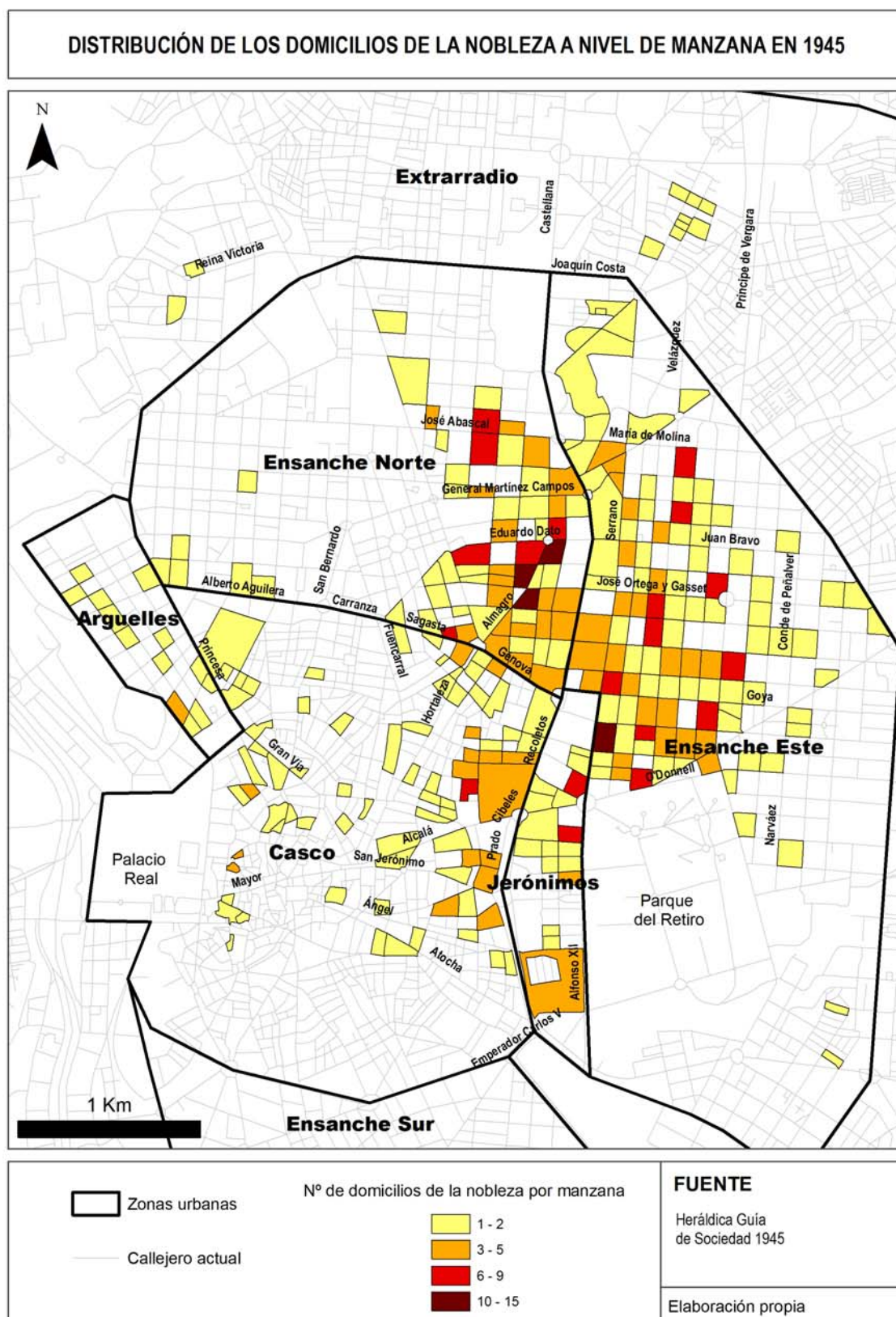
Zonas	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Casco	134	19,9	214	21,9	348	21,1
Ensanche Norte	199	29,5	205	21	404	24,0
Ensanche Este	269	39,9	413	42,4	682	41,4
Ensanche Sur	0	0	2	0,2	2	0,12
Jerónimos	42	6,2	78	8	120	7,2
Argüelles	18	2,6	28	2,8	46	2,7
Extrarradio	11	1,6	34	3,4	45	2,7
Total	673	100	974	100	1647*	100

La desigual distribución de las residencias de los dos grandes grupos de la elite se hace más nítida al descender desde las grandes zonas de la ciudad al nivel de manzana. A esa escala se ha examinado el número de domicilios por intervalos (**Cuadro 3.4**) y la primera conclusión es la diferencia en el número de manzanas que ocupan, 285 en el caso de los nobles frente a los 422 del resto de elites, lo cual es una amplia distancia a pesar del distinto peso numérico en la muestra de unos y otros. En términos relativos apenas hay distinción, el contraste entre ambos grupos se traduce particularmente en el número de manzanas con 1 y 2 domicilios, que es ligeramente más alto para las elites no nobiliarias, lo que refleja su mayor dispersión en el espacio urbano.

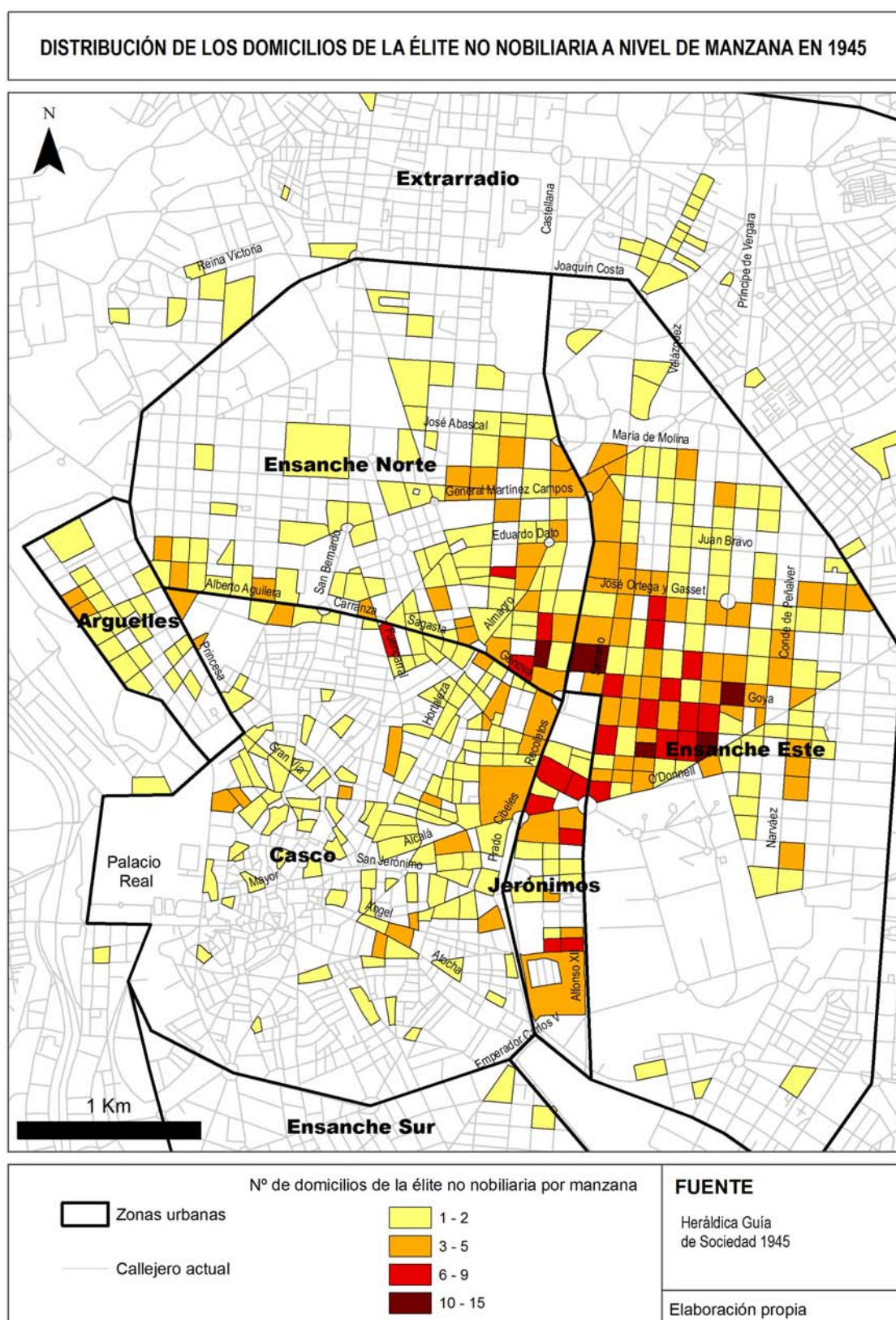
**Cuadro 3.4.** Número de manzanas ocupadas por la elite nobiliaria y el resto de grupos según el número de domicilios que aparecen en cada manzana en 1945. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*. Elaboración propia.

nº domicilios elites	nº manzanas nobles	%	nº manzanas otras elites	%
1-2	198	69,4	297	70,3
3-5	64	22,6	98	23,2
6-9	19	6,6	22	5,3
10-15	4	1,4	5	1,2
Total	285	100	422	100





**Mapa 3.4.** Los domicilios de las elites nobiliarias en 1945 por manzana.



**Mapa 3.5.** Los domicilios de las élites sin título nobiliario en 1945 por manzana.

En cuanto a la distribución de los dos grandes grupos de elites a nivel de manzana sobre el plano de Madrid, según muestran los **Mapas 3.4 y 3.5**, algunos sectores de la ciudad parecen ser poco atractivos para las residencias nobiliarias, tales como la parte occidental del Ensanche Norte y de Argüelles o los terrenos al sur de la calle Alcalá. Si nos centramos en la posición de las manzanas con más elevada concentración de residencias (entre 6 y 15) se observa que en el caso de la nobleza (23 manzanas) se sitúan en el entorno de la calle Almagro y dispersas por la zona más occidental del Ensanche Este, especialmente junto a los ejes viarios destacados de Serrano, Velázquez o Conde de Peñalver. En cambio para el caso del resto de las elites (27 manzanas) encontramos que las manzanas con mayor número de domicilios (entre 6 y 15) se agrupan en las inmediaciones del inicio del Paseo de la Castellana, en la parte sur del Ensanche Este y en el Barrio de los Jerónimos. Se puede apuntar, en definitiva, que la nobleza alcanza las máximas concentraciones en el barrio de Almagro, mientras las residencias de los miembros de otras elites tienen una presencia más llamativa en el cuadrante que dibujan las calles de Alcalá, Goya y el Paseo de Recoletos<sup>12</sup>.

Dentro del grupo de las elites no nobiliarias hemos distinguido entre las políticas, económicas, burocráticas y militares, como fueron definidas en el capítulo anterior. Tras analizar la distribución de los domicilios de cada uno de estos grupos en el espacio urbano, se advierte que no existen patrones específicos que distingan a unos de otros. Más aún, parece que las residencias de los individuos que forman esos grupos se distribuyen en la ciudad de una forma homogénea. Por tanto, a lo largo de la investigación nos acercaremos al estudio de estas elites como un solo grupo, tratando de identificar las posibles diferencias en cuanto a preferencias residenciales con respecto a la nobleza.

### **3.2.2. Los paisajes residenciales exclusivos de Madrid en 1945**

El panorama general de la posición de las residencias de la elite en la ciudad a mediados de la década de 1940 se presenta en el **Mapa 3.6**, donde aparecen los domicilios de las elites tomados de la

---

<sup>12</sup> Almagro, en las proximidades con la Castellana, tuvo siempre un marcado carácter aristocrático (Mas, 1981:1422), al igual que el sector occidental del barrio de Salamanca (Mas, 1982:193).



## LOCALIZACIÓN DE LOS DOMICILIOS DE LA ÉLITE Y LAS SEDES DE LAS EMBAJADAS EN MADRID EN 1945



● Domicilio de la élite

★ Embajadas

## FUENTE

Heráldica Guía de Sociedad 1945;  
Base: MTN 1:50.000 h 559 1944

Elaboración propia

Mapa 3.6. Los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en 1945.

*Guía de Sociedad Heráldica* edificación de lujo realizada 1768 de 1945 y la localización de las sedes de las Embajadas de los países extranjeros en la capital, como indicadores de la representatividad y el prestigio del espacio urbano<sup>13</sup>. La imagen muestra la predilección de las elites por los barrios del Ensanche próximos a la Castellana y así como Argüelles y Jerónimos, tal y como ocurriera desde finales del siglo XIX (Alonso Pereira, 1985: 49).

A pesar del evidente protagonismo del Ensanche frente al Casco histórico, no debe ignorarse que todavía en esas fechas un grupo importante de individuos de la elite continúa residiendo en el Casco, un 21 % (348 domicilios) de la muestra analizada. Los que permanecen en el centro se distribuyen de forma desigual, con una presencia muy destacada en la zona noreste, es decir, en los barrios que aglutinan mayor número de modernas edificaciones de altas calidades, mientras un conjunto más reducido aparece en los alrededores de la Plaza de Oriente, en el espacio comprendido al norte de la calle Atocha y al Sur de la Gran Vía, así como junto a la calle de Princesa (**Mapa 3.7**<sup>14</sup>). En estas zonas centrales del casco histórico se mantienen, como señala Brandis (1983: 189), algunas viviendas de lujo para familias con alto poder adquisitivo. Son zonas que siguen gozando de un gran prestigio, que no sólo se comprueba por la presencia de las elites sino también por la instalación en las principales arterias, como la calle Alcalá, Gran Vía o Carrera de San Jerónimo, de las sedes bancarias más importantes, de las sociedades anónimas más pujantes, los clubes sociales y academias más notorias y los hoteles de máxima categoría<sup>15</sup>.

En el entorno de la Plaza de Oriente las elites habitan edificios de gran categoría generalmente contruidos a finales del siglo XIX. En ocasiones estas casas fueron levantadas por las propias elites para instalar su residencia y dedicar el resto al alquiler, a modo de una casa-palacio. Es el caso del edificio de la calle Mayor 81, situado frente a la Catedral de la Almudena, que fue construido por el Marqués de

---

<sup>13</sup> La localización de las embajadas en Madrid con objeto de identificar la zona diplomática se recogió ya en un breve trabajo de Julián Peña de 1969.

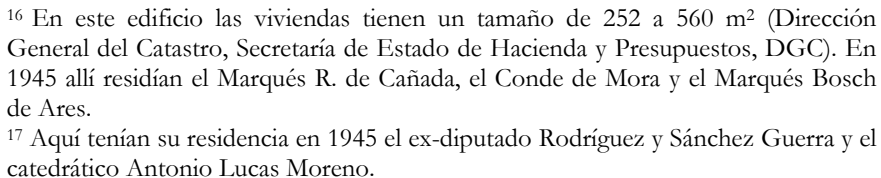
<sup>14</sup> Los mapas en los que se muestra la localización de los domicilios de la muestra de las elites a lo largo de este trabajo están realizados sobre la base de las manzanas en el año 2000 y solo en ocasiones se utiliza un trazado de calles posterior, siendo señalado en la leyenda de los mapas.

<sup>15</sup> En palabras de Chueca (1968:228) las ciudades europeas formadas en un proceso lento y con un crecimiento espacial limitado por murallas, el centro se conforma como un lugar de prestigio y lleno de sentido simbólico donde se localizan los monumentos. Esa caracterización del la ciudad central frente a las actividades industriales o menos atractivas localizadas en los arrabales o periferia, influiría en la posterior valoración social del espacio.



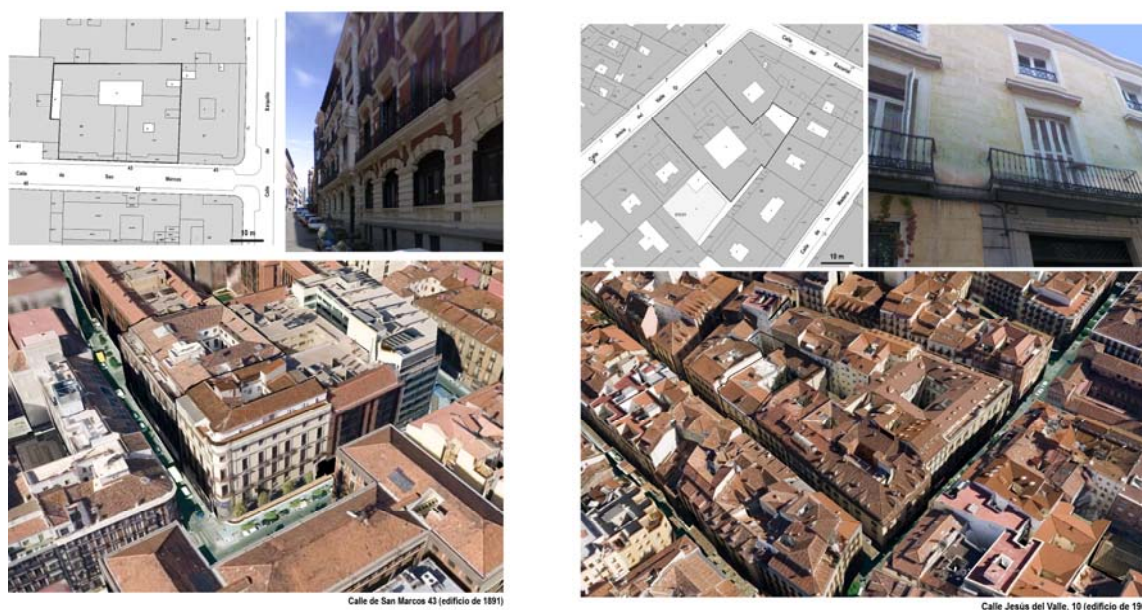
En el Casco las elites también ocupan edificios de viviendas convencionales construidas durante el primer tercio del siglo XX en las que aún se mantiene la tradicional segregación en altura, con lujosas residencias en las plantas principales y casas más modestas en las últimas plantas. Un ejemplo es el bloque de viviendas de la calle San Quintín 10, frente al Palacio de Oriente, construido en 1920, de la primera a la tercera planta encontramos viviendas de 160 a 270 m<sup>2</sup> y de 63 m<sup>2</sup> en las dos últimas<sup>17</sup>.

de 63 m<sup>2</sup> en las dos últimas<sup>17</sup>.



En la zona Noreste del Casco, delimitada por las calles Fuencarral y Gran Vía, las residencias de las elite repiten un esquema similar. Ocupan lujosas casas-palacio, como la del Duque de Alcudía en la calle Barquillo 8 y también en exclusivos bloques de viviendas construidos a finales del siglo XIX y durante el primer tercio del siglo XX, como el la calle San Marcos 43<sup>18</sup> (**Figura 3.6**<sup>19</sup>), de 1891, donde todas las viviendas de las cuatro plantas tienen entre 357 y 478 m<sup>2</sup> de superficie y residen familias de la aristocracia (Dirección General del Catastro, Secretaría de Estado de Hacienda, DGC). Otro ejemplo es la casa de la calle Orellana 1, del año 1900, con cuatro plantas y dos viviendas en cada una de 260 a 360 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>20</sup>. En este tipo de bloques no existe la segregación social vertical, sino que toda la casa estaba dedicada al alojamiento de las elites, claro que como señaló Brandis (1983: 167) la instalación de ascensores colaboró más que todo en la desaparición de la segregación vertical dentro de los edificios.

**Figura 3.6.** Calle San Marcos 43. Edificio de 1891 sobre una gran parcela de casi 5.231 m<sup>2</sup>. Las viviendas superan los 350 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.



En este sector también encontramos en 1945 a algunos personajes de la nobleza habitando en los palacios familiares que años más tarde perderían este uso residencial. Es el caso del Marqués de Guevara, que habitaba en el palacio de la Plaza de Santa Bárbara 2, construido en 1920. También en el palacio de la calle San Lucas 4,

**Figura 3.7.** Jesús del Valle 10. Edificio de 1900, con bajo y tres plantas. En el primero hay una sola vivienda de 638 m<sup>2</sup>, mientras en el segundo y el tercero hay dos viviendas de más de 250 m<sup>2</sup>. En la planta baja el número de domicilios es de cuatro, de unos 170 m<sup>2</sup> cada uno (DGC). Elaboración propia.

<sup>18</sup> En esta casa habitaban el Marqués de Castelar, la Marquesa de Somosancho y la Marquesa de Villatoya.

<sup>19</sup> Todas las figuras que siguen este formato se han elaborado a partir de la cartografía de la DGC, la fotografía aérea oblicua del 2009 de la DGUET y las fotografías del servidor *google street*, para ofrecer uniformidad.

<sup>20</sup> Eran residentes en 1945 Álvaro Cavestany y de Anduaga, el médico Lorenzo del Río, el caballero Alejandro Sordeau, y el arquitecto Mariano García y Morales.



**Foto 3.1.** Palacio de la Duquesa de Medina de las Torres (1881) en el Paseo de Recoletos 23. Fot. AGC.

levantado en 1859 y reformado en 1934, residían el Conde de Ardales y el Duque de Alhama Alta en 1945. La persistencia del uso residencial de los palacios en el Casco, también queda reflejada en otro casos del sector noroeste, como el Palacio del siglo XVIII del Marqués de Santa Cruz en la calle San Bernardino 14, donde habitaban el Duque de San Carlos y el Duque de Santo Mauro, el Palacio del calle Jesús del Valle 10, también del siglo XVIII, donde residía el Marqués de Villanueva de Duero y por supuesto el Palacio de Liria, residencia del Duque de Alba.

Entre las calles Alcalá y Atocha encontramos otro grupo de residencias de personajes de las elites que de nuevo siguen el patrón de localización en palacios, casas-palacio y bloques de viviendas de lujo, construidos con anterioridad a la Guerra Civil. Un ejemplo es la casa-palacio del Conde de Guaqui, de 1918, localizada en la calle Marqués de Cubas 19 y la casa-palacio del Marqués de Perinat en la calle del Prado 26, de mediados del siglo XIX, donde en 1945 además del Marqués residían otros individuos de la muestra de las elites. Como bloques de viviendas exclusivas podemos señalar el del Paseo del Prado 24, del año 1900, con seis plantas, bajos comerciales y todas las casas con más de 190 m<sup>2</sup> de superficie (DGC).

En el Casco hay que destacar la singularidad de la Gran Vía, donde algunos de los lujosos edificios de uso residencial o mixto y terciario, acogían en 1945 residencias de las elites. Un ejemplo es el bloque que hoy ocupa el Hotel Atlántico, en el número 38 de la Gran Vía, que fue construido en 1923 para casas de alquiler de lujo por el Marqués de Falces (COAM, 2003), que aún residía allí en 1945<sup>21</sup>. Otro caso es el edificio de la Gran Vía 67, construido en 1932 para uso mixto con tres viviendas por planta en la zona residencial, una de ella de grandes dimensiones (COAM, 2003)<sup>22</sup>.

Finalmente, hay que señalar que en el contexto de escasa actividad de construcción realizada entre 1939 y 1945, en el Casco se levantaron algunos inmuebles residenciales para las elites madrileñas.

Queremos llamar la atención sobre la curiosa presencia de tres personajes de las elites en el antiguo el barrio de Pozas, iniciado en 1863 para alojamiento de familias humildes (Ruiz Palomeque, 1982:1713), pero que debió contar en las plantas principales de viviendas adaptadas a las clases profesionales<sup>23</sup>. Igualmente aparecen

<sup>21</sup> En el mismo inmueble vivía también el abogado Ángel Mata y Paredes.

<sup>22</sup> Aquí residía en 1945 el ingeniero Rafael Peón Carrera.

<sup>23</sup> En Pozas residían en 1945 un diplomático, un abogado, un militar y un arquitecto.



diseminados por algunas calles al sur de Tirso de Molina, algunas residencias de la muestra de las elites, pero hay que señalar que se trata de personajes poco señalados como un agente de fincas, un jefe de sección de obras de la Dirección General de Prisiones, el director de la Banda Militar, un miembro de la Comisaría de Abastos y un médico, algunos con méritos militares en la Guerra Civil reconocidos por el gobierno franquista, que pudieran ser la razón de su inclusión en la *Guía Heráldica*.

En cuanto a las Embajadas, en 1945 solo tres se localizaban en el Casco histórico, la Nunciatura en su tradicional emplazamiento en la calle del Nuncio, en un edificio de la primera mitad del siglo XVIII, y en el noreste en la calle Barquillo 11 la Embajada de Nicaragua y en Orellana 13 la de Uruguay, ambas ocupando solo una parte de edificios residenciales de principios del siglo XX.

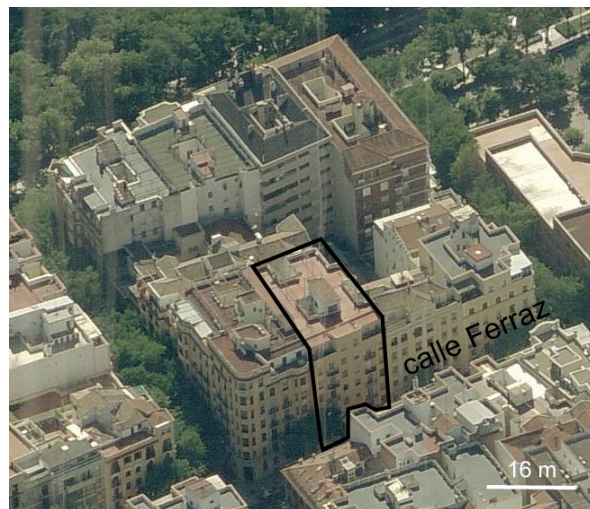
**Mapa 3.8.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en Argüelles en 1945. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1945 y *Guía Bailly-Bailière*, 1945. Elaboración propia.



En el sector de Argüelles en 1945 se localizaban 46 residencias de la muestra de las elites madrileñas. Esta zona de la ciudad donde en el siglo XIX se levantaron algunos palacios de la nobleza seguía teniendo una fuerte atracción para las clases altas, a pesar de que fue

una de las zonas más castigadas durante la Guerra Civil y muchos edificios sufrieron importantes daños (Fernández, 2001: 460). El Paseo del Pintor Rosales resultó especialmente afectado y en él solo encontramos un residente de la elite, mientras que el mayor número de domicilios registrados en la zona, 17 de los 46, se encontraban en la calle Ferraz.

En cuanto a la tipología residencial de las viviendas de las elites encontramos al igual que en el Casco, casas-palacio como la de la calle Ventura Rodríguez 9, construida para José Rivero Vides en 1870 y reformada para viviendas a principios del siglo XX (COAM, 2003) donde en 1945 habitaban el Conde de Peñalva y la Marquesa de Moctezuma. También las elites ocupaban bloques de viviendas de lujo contruidos a principios del siglo XX para las clases acomodadas. Un caso señalado es la llamada Casa Gallardo de la calle Ferraz 2, que hace esquina con la Plaza de España, levantada en 1914 con cuatro alturas y el bloque de la calle Marqués de Urquijo 34 con siete plantas construido en la década de 1920<sup>24</sup>. En la primera todas las viviendas son de lujo con superficies de 185 a 496 m<sup>2</sup> y cuenta con aparcamientos, mientras que en la segunda en cada planta hay dos viviendas de 228 m<sup>2</sup> y otras dos de 55 m<sup>2</sup> (DGC) que permitirían el acceso a grupos sociales populares.



**Figuras 3.8 y 3.9.** Edificios de la calle Ferraz 2 y 57 en la fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid (DGUET).

En 1945 en el sector de Argüelles encontramos algunos bloques de viviendas de calidad contruidos tras la Guerra Civil para alojar a clases acomodadas, donde residen personajes de la muestra de las elites. Son los casos, por ejemplo, del edificio de la calle Marqués

<sup>24</sup> En Ferraz 2 habitaba la Duquesa de Valencia y en Marqués de Urquijo 34 el Marqués de Torremilanos y el militar Tirso Echandía y Gal.

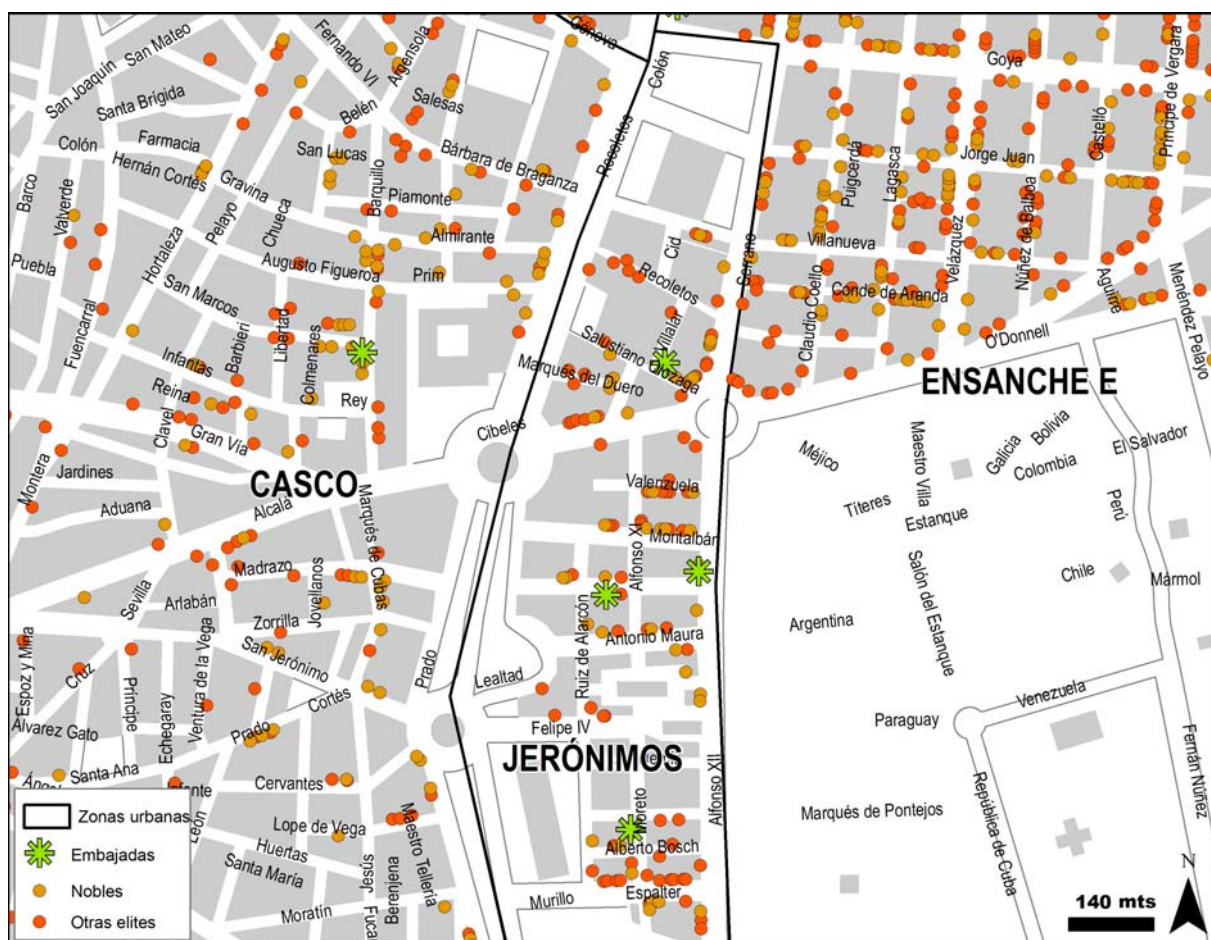


de Urquijo 40 levantado en 1940, de ocho plantas con dos viviendas en cada una de 130 y 140 m<sup>2</sup> y bajos comerciales, y de la casa de la calle Ferraz 57 construida en 1941 con siete plantas y cuatro viviendas en cada una, dos de 114 m<sup>2</sup> y dos de 76 m<sup>2</sup>; dimensiones en ambos casos que permitirían encontrar algunas familias de clase media (DGC).

Ya señalamos anteriormente que en nuestra delimitación del sector de Jerónimos se han incluido las manzanas con usos residenciales que se sitúan sobre los terrenos del antiguos Pósito, demolido en 1870 levantándose palacios, como el del Marqués de Salamanca y el del Marqués de Linares, casas-palacio y lujosos bloques de viviendas. Aquí en 1945 residían 40 personajes de la muestra de las elites de los 120 totales registrados de aquel año en el sector de Jerónimos. Solo uno de ellos, el Marqués de Valcerrada, habitaba en un Palacio, el de Zabálburu o de Heredia Spínola, construido en la década de 1870 en la calle Salustiano Olózaga 10 y Marqués de Duero 7.



Foto 3.2. Calle Alcalá 55.  
Fot. AGC.



Mapa 3.9. Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las Embajadas en 1945. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1945 y *Guía Bailly-Baillière*, 1945. Elaboración propia.

La mayoría de los edificios donde habitaban las elites de 1945 eran bloques de viviendas construidos a finales del siglo XIX. Señalamos tres casos llamativos por albergar la residencia de tres o más personajes de la muestra. En primer lugar Alcalá 55, un edificio de 7 plantas construido en 1900, con viviendas de 220-340 m<sup>2</sup> y dos de 89 m<sup>2</sup> superficie; el bloque de la Plaza de la Independencia 3, un conjunto de viviendas levantado en 1883 para la Duquesa de Prim que en la actualidad tiene uso hotelero; y la casa de Serrano 3, del año 1909, con 5 plantas y dos viviendas en cada una de 430 m<sup>2</sup> y en el ático una de 52 m<sup>2</sup> de superficie (COAM, 2003; DGC)<sup>25</sup>.



**Figura 3.10.** Edificio de la calle Valenzuela 8 y Montalbán 9 en la fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.

**Foto 3.3.** Calle Espalter 2. Fot. AGC.

**Foto 3.4.** Calle Alfonso XII 26. Fot. AGC.

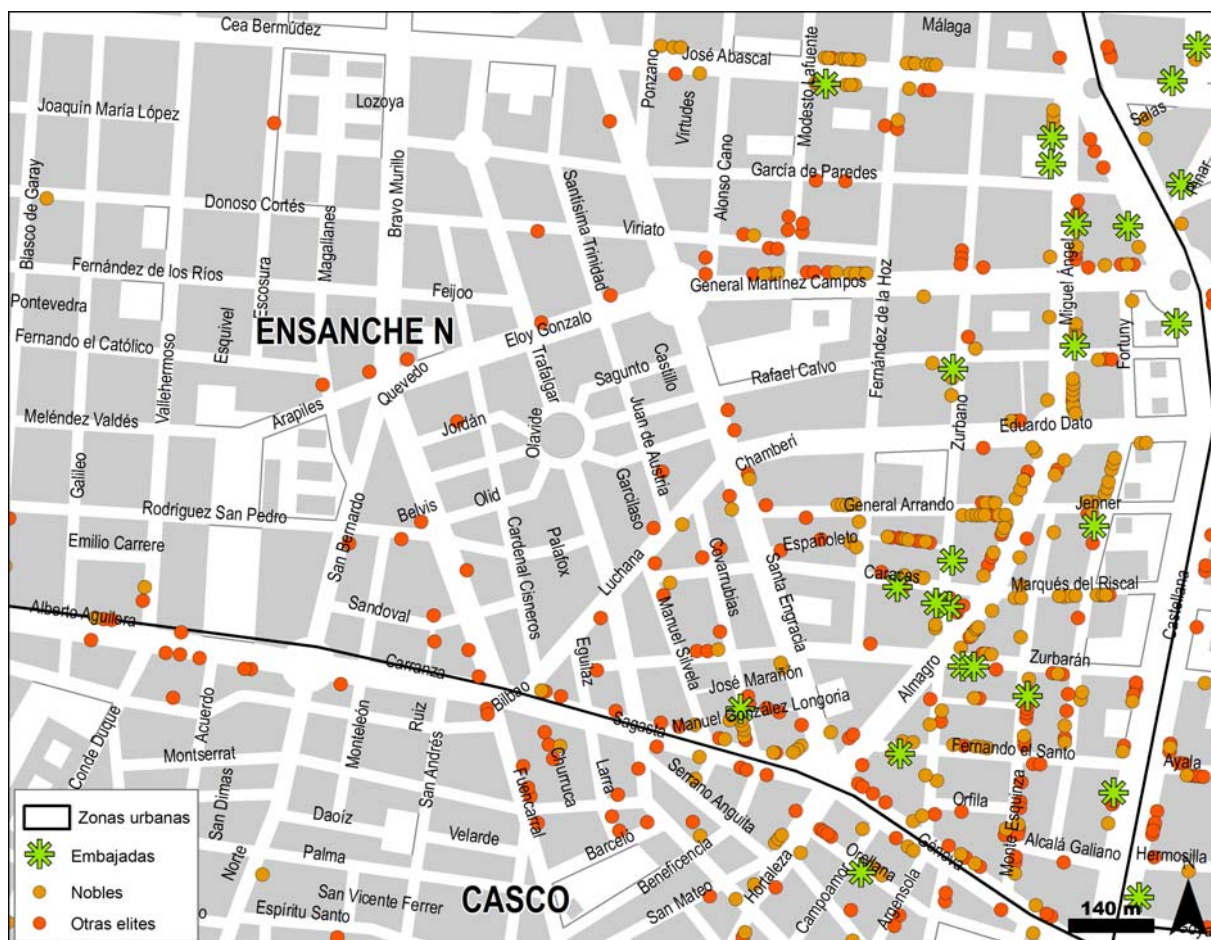
En la zona de Jerónimos situada al sur de la calle Alcalá, los domicilios de las elites se distribuyen por todo el sector, al igual que las tres embajadas aquí localizadas. En cuanto a la tipología residencial, de nuevo la alta sociedad escoge casas-palacio y bloques de viviendas de lujo de finales del siglo XIX y comienzos del XX. De entre las muchas residencias exclusivas de la zona, comentamos el caso de los bloques de viviendas simétricos de las calles Montalbán 9 y Valenzuela 8, encargados por el Marqués de Larios y construidos 1882 (COAM, 2003), con cuatro plantas y viviendas de entre 115 y 482 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>26</sup>. Otro ejemplo de bloque de gran lujo es

<sup>25</sup> En la Plaza de la Independencia 3, residían el Conde de Cartojal, el Marqués de Montesa, la Marquesa de Albis y el médico Luis Álvarez Lowell; en la calle Serrano 3, el Conde de Cifuentes, el Marqués de Montanaro, el Marqués de Villablanca, el agente de Bolsa Lorenzo Aguilar y Arnao y el abogado Germiniano Carrascal Martín.

<sup>26</sup> En Montalbán 9 tenían su domicilio la Duquesa de la Conquista, el Duque de San Lorenzo de Vallehermoso y el notario Ramón Mas Algarra; en Valenzuela 8 el



el situado frente al Retiro en la calle Alfonso XII número 26. Se trata de un edificio exento de 4 niveles construido en 1905 por el promotor Bruno Zaldo y Riera que levantó varios bloques de lujo en este barrio (COAM, 2003); contaba con garajes y viviendas de 400 a 500 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>27</sup>. Por último señalamos el bloque levantado en 1909 frente al Jardín Botánico en la calle Espalter 2, donde en 1945 residían seis personajes de la muestra de las elites<sup>28</sup>.



En el **Ensanche Norte**, donde se localiza el 41 % de los domicilios de la elite recogidos en 1945, es especialmente llamativa la alta concentración de éstos en el barrio de Almagro, en el espacio comprendido por las calles Sagasta, Génova, Luchana, Santa Engracia, José Abascal y Paseo de la Castellana, primordialmente en las calles más anchas y principales, quedando el resto del Ensanche

**Mapa 3.10.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en la parte oriental del Ensanche Norte en 1945. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1945 y *Guía Bailly-Baillière*, 1945. Elaboración propia.

ingeniero Joaquín Gómez de Velasco y Sánchez-Ocaña, Ramiro G. de Ansonera y el propietario y abogado Luis Álvarez de Estrada y Martín de Oliva.

<sup>27</sup> Desde los años ochenta del siglo XX el bloque está ocupado por oficinas. En 1945 residían el Conde de Elda y el Marqués de Morbeg.

<sup>28</sup> La Duquesa de Luna, el embajador Marqués de Marino, el Marqués de Moratalla, el Barón de Sacro Lirio, el diplomático Barón de Heyden-Rynch y el médico José Vidaurreta Aparicio.

sin apenas presencia de las elites, mas allá de un reducido grupo entre la calles Alberto Aguilera y Princesa. La atracción del Paseo de la Castellana para las residencias de lujo resultaba ya evidente a principios del siglo XX y el precio de los alquileres de las viviendas decrecía según los inmuebles se alejaban hacia la más popular zona de Chamberí (Mas, 1981: 1.428). Las embajadas siguen el mismo patrón de localización, guiadas por los ejes de Almagro, Miguel Ángel y Paseo de la Castellana, reforzando el signo de prestigio de este espacio urbano, donde se localizaban 19 legaciones diplomáticas del total de 44 registradas en el Madrid de 1945.

Las elites madrileñas de 1945 residían, al igual que en Jerónimos y Argüelles, en lujosos palacios, casas-palacio y bloques de viviendas construidos antes de la Guerra Civil, aunque la consolidación del uso residencial exclusivo de este sector se manifestó en la construcción entre 1940-1945 de nuevos inmuebles de lujo. El carácter aristocrático de Almagro previsto por Carlos María de Castro se mantenía aún en 1945, pues todavía encontramos un nutrido grupo de familias nobiliarias que residen en sus palacios construidos a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, son los llamados "palacetes del novecientos" (Alonso Pereira, 1985). Son los ejemplos del Conde de Paredes de la Nava en su Palacio de la calle General Arrando 38, el Duque de Sotomayor en Miguel Ángel 27-29 o el Duque de Tamames en Fernández de Hoz 9. Muchos otros palacios seguían manteniendo el uso residencial aunque para otros nobles ajenos a la construcción del edificio original, mientras algunos estaban ya dedicados acoger embajadas extranjeras.



**Foto 3.5.** Fachada del Palacio del Duque de Sotomayor en la calle Miguel Ángel 27-29. Fot. AGC.

En cuanto a las casas-palacio, éstas son realmente numerosas en el sector de Almagro, la mayor parte construidas en las primeras décadas del siglo XX. Estos edificios aún siguen en ocasiones habitados en 1945 por las familias promotoras de los mismos., como en los casos de la calle General Arrando 11-13, donde residía el Conde de Campo Giro, de la calle Monte Esquinza 4, residencia del Duque de Tovar, o de la calle Fortuny 6, domicilio del Marqués de Fontalba. En algunas de estas edificaciones se encontraban además, los domicilios de otros personajes de la muestra de las elites, que también ocupaban casas-palacios donde no residían sus promotores<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> En la casa-palacio de General Arrando 11-13 vivían el Marqués de Peñafuente, el Marqués de Saltillo, el Conde Puebla de Valverde y el Conde de Corbul. En la casa-palacio del Conde de Cedillo, en General Arando 19, tenían su domicilio en 1945 el Marqués de Villarrubia de Langre, el Académico de Bellas Artes José Francés y Sánchez-Heredero y el ingeniero Francisco de Silva y de Goyeneche.



Por su parte, los bloques de viviendas donde residían las elites alcanzan aquí gran lujo, contruidos por arquitectos de prestigio con las fachadas de variados estilos de "arquitectura señorial" (Chueca, 1974)<sup>30</sup>. Uno de los edificios donde encontramos una gran concentración de domicilios de las elites de 1945 es el de Almagro 25 con esquina a General Arrando, un bloque con bajo y cuatro plantas construido en 1903, que consta de dos viviendas por planta de 350 y 450 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>31</sup>. En el sector occidental del Ensanche Norte destacamos el caso de la Casa de las Flores finalizada en 1932, obra cumbre del estilo racionalista del arquitecto Secundino Zuazo Ugalde, que se sitúa junto a la calle Princesa entre Hilarión Eslava, Gaztambide, Meléndez Valdés y Rodríguez San Pedro, donde residían cuatro personajes de la muestra de las elites. Si bien las viviendas aquí no eran tan amplias como algunas de la zona de Almagro, la residencia en ellas otorgaba un tinte de modernidad a la alta sociedad, que probablemente aún no estaba dispuesta a asumir la aristocracia en esta localización alejada de la Castellana<sup>32</sup>.

**Figura 3.11.** Edificio de la calle Almagro 25 en la fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.

**Foto 3.6.** Fachada de la calle Almagro 25. Fot. AGC.

**Foto 3.7.** Calle Fortuny 6. Viviendas del Marqués de Fontalba construidas entre 1925 y 1927 (COAM, 2003). Fot. AGC.

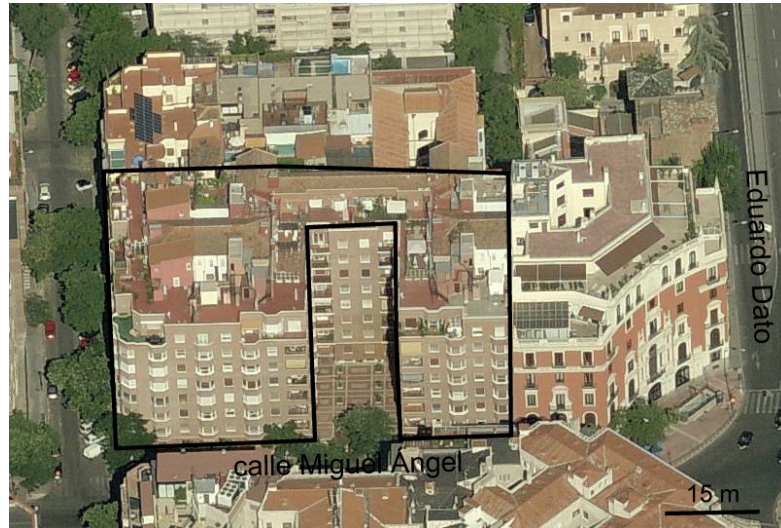
<sup>30</sup> El arquitecto Joaquín Saldaña es uno de los profesionales más prolíficos en este sector con edificios residenciales de gran categoría (Alonso Pereira, 1982:60).

<sup>31</sup> En este edificio residían en 1945 el Conde de Crecente, el Conde de Castillo de Vera, el Conde de Luna, el Duque de Lécera y el banquero y ex-diputado Felipe Lazcano y Morales de Setién.

<sup>32</sup> En la Casa de las Flores habitaban el ingeniero Adolfo Crooke Campos, el alto funcionario Manuel Maestro y Maestro, el ex-Gobernador Civil Antonio Moreno Luque y el empresario Ramón Peinador Lines.



**Figura 3.12.** Edificio de la calle Miguel Ángel 2-6, en la fotografía aérea oblicua del año 2009, diseñado por Luis Gutiérrez Soto. Fuente: DGUET.



Para finalizar con la zona Norte del Ensanche, cabe señalar la construcción de nuevos bloques de viviendas en el barrio de Almagro tras la Guerra Civil. La muestra de las elites nos señala una concentración especialmente llamativa, diez domicilios, el inmueble de la calle Almagro 26 y Zurbarán 17<sup>33</sup>. Se trata de una promoción del afamado arquitecto Luis Gutiérrez Soto, en colaboración con Fernando Cánovas del Castillo, que se convirtió en el artífice de los nuevos prototipos de viviendas de lujo en Madrid. Este bloque con bajo y 7 plantas, con viviendas de 280-300 m<sup>2</sup> de superficie, se proyectó en 1935 pero no se finalizó hasta 1941. Es la primera casa en la que Gutiérrez Soto empleó las terrazas en las fachadas que con los años serían un elemento profusamente utilizado en los edificios residenciales, siendo considerada la aportación más trascendental de este autor (Baldellou, 1973). Otro buen ejemplo es la promoción de la calle Miguel Ángel 2, 4 y 6, también proyectada por Gutiérrez Soto en 1935 y finalizada en 1941<sup>34</sup>. Se trata de un bloque de 8 plantas con viviendas de tamaño más reducido, entre 120 y 140 m<sup>2</sup>, por estar acogida a la llamada "Ley Salmón" de 1935, prevista para luchar contra el paro y apoyar la construcción de viviendas baratas (COAM, 2003).

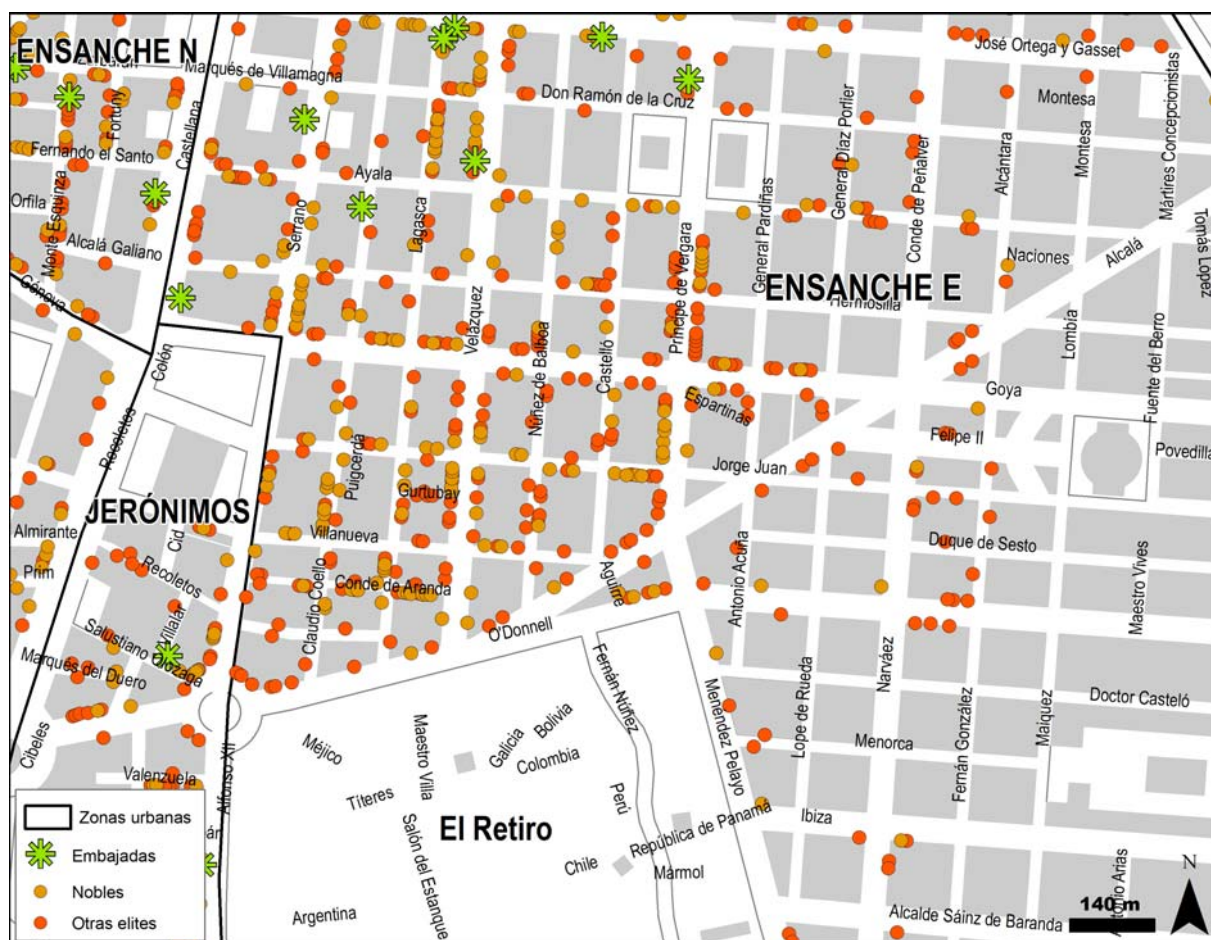


**Foto 3.8.** Paseo de la Castellana 21 y 23 (1907). Fot. AGC.

<sup>33</sup> Eran residentes en 1945 el Conde de Santiago de Calimaya, el Marqués de Cortina, el Marqués de Grigny, el Marqués de Casasola, el Marqués de Zarco, el empresario Phillip George Elburn, el oficial Calza Bini y Guisot, el arquitecto José María Argote Echeverría, el Gobernador civil Joaquín López Tienda y el abogado Luis del Val Pascual.

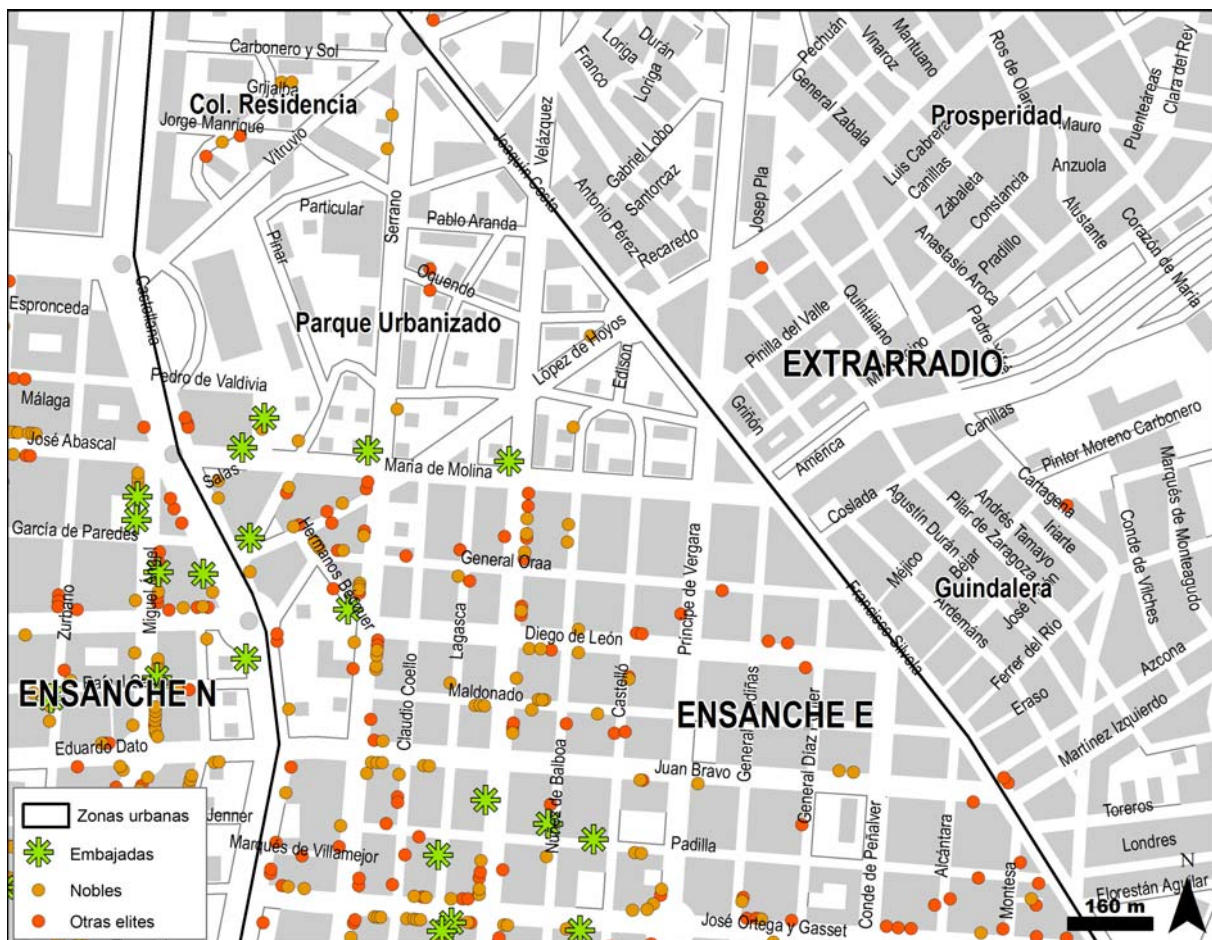
<sup>34</sup> Aquí vivían siete títulos nobiliarios (el Conde de Valdeprados, el Marqués de Bondad Real, el Marqués de Baidés, el Marqués de Casa Calderón, el Marqués de Tamarit, el Vizconde de Baiguer y el Vizconde de Barrantes) y el arquitecto Ricardo Magdalena Gayan.





El Este del Ensanche madrileño concentraba en 1945 el mayor porcentaje de la muestra de domicilios de la alta sociedad, un 41,4 %, es decir más de 600 residentes. La posición de las residencias, menos concentrada que en el Ensanche Norte, muestra la preferencia de las elites por los tramos meridionales de las calles principales: Serrano, Velázquez y Príncipe de Vergara y tramos occidentales de Goya y Alcalá, que a principios del siglo XX ya eran los ejes más caros del sector (Mas, 1982). Más al norte, se observan ciertas acumulaciones de residencias en torno a la calle José Ortega y Gasset y al oeste de Juan Bravo, que coinciden con las áreas más consolidadas de esa zona, aunque también destaca la presencia de las elites en las manzanas occidentales junto a María de Molina. Al este de Príncipe de Vergara, grupo de domicilios de la alta sociedad es mucho menos abultado y se apoyan en las calles Ayala y José Ortega y Gasset. Igualmente, al sur de la calle Alcalá, un conjunto más reducido de las elites tienen su domicilio en los alrededores de las calles Narváez, Fernán González y O'Donnell y, en menor medida, en la fachada del Retiro en la calle Menéndez Pelayo.

**Mapa 3.11..** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las Embajadas en 1945. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1945 y *Guía Bailly-Bailière*, 1945. Elaboración propia.



**Mapa 3.12.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las Embajadas en 1945. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1945 y *Guía Bailly-Bailière*, 1945. Elaboración propia.



**Foto 3.9.** Edificio de la calle Hermanos Becquer 8 y calle General Oraa 9. Este último con torres con chapiteles diseñado en 1923 es un precursor del estilo nacionalista posterior a la Guerra Civil (COAM, 2003). Fot. AGC.

La tipología de edificios ocupados por las elites en el **Ensanche Este** no muestra diferencias con respecto al Ensanche Norte, encontramos palacios, casas-palacio, bloques de viviendas de finales del XIX y principios del XX de múltiples estilos arquitectónicos, así como algunos casos de edificios terminados a principios del los cuarenta. Entre los palacios habitados en 1945 destaca el de Villota en la Plaza del Marqués de Salamanca 5, donde residía el Marqués de Zurgena. De las casas-palacio llama la atención la del Marqués de Frómista en Velázquez 21, donde residían cinco personajes de la muestra de las elites, o la del Conde de Cedillo en General Oraa 9, donde habitaban otros dos<sup>35</sup>.

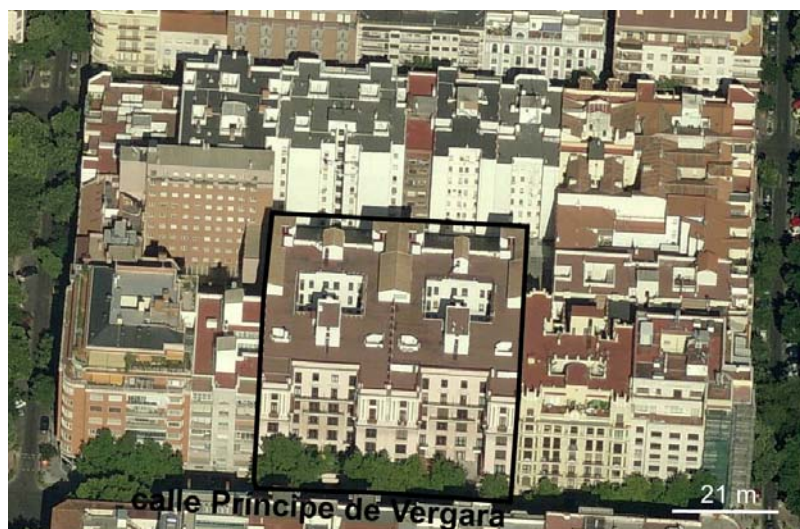
En cuanto a los bloques de viviendas, hemos comprobado que en muchas ocasiones las elites residen en edificios de lujo donde no tienen cabida viviendas de pequeño tamaño, más allá quizás de alguna para los porteros. Un ejemplo es la lujosísima promoción de

<sup>35</sup> En Velázquez 21 vivían el Marqués de Torrehermosa, el Marqués de Eliseda, el Conde de Casa Ayala, el ex-Diputado José María Montas Merás y el académico de Jurisprudencia Jesús Coronas y Condes; en General Oraa 9, el Marqués de Lozoya y el empresario Luis Almagia Gairinger.



Príncipe de Vergara 36 y 38, construida en 1935 con viviendas de 450-470 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>36</sup>. Del mismo nivel es el edificio de la calle Hermanos Bécquer 8, construido en 1922, con una vivienda en la planta baja de 75 m<sup>2</sup> y una vivienda en cada una de las 6 plantas con entre 420 y 660 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>37</sup>. Próximo a éste, es otro caso señalado, el bloque de la calle Serrano 77, proyectado en 1935 pero que terminó de construirse en 1941 (COAM, 2003), donde en 1945 habitaban cuatro miembros de la alta sociedad madrileña<sup>38</sup>.

**Figura 3.13.** Bloques de viviendas en la calle Príncipe de Vergara 36 y 38, en la fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Foto 3.10.** Calle Serrano 77. Edificio de estilo racionalista proyectado en 1935 (COAM, 2003). Fot. AGC.

Las embajadas están muy presentes en este sector del Ensanche Este, especialmente entre las calles de Goya, Príncipe de Vergara, Juan Bravo y Paseo de la Castellana y también junto a la calle María Molina, ocupando también casas en el Parque Urbanizado. Éste quedaba limitado por el Paseo de la Castellana, Joaquín Costa y María de Molina, una zona que según el plan original de Castro debía dedicarse a parque urbano y que más tarde se clasificó para usos de viviendas unifamiliar. Desde finales del siglo XIX aquí se fueron levantando algunos palacetes y hoteles de la alta sociedad madrileña, siendo un espacio muy exclusivo. Las embajadas se localizan en algunos de esos palacetes, así como los domicilios de algunos personajes de la muestra de las elites, como el Marqués de la Esperanza, el Conde de Amaraz o el Duque de Sevilla. También en el

<sup>36</sup> Aquí tenían su domicilio siete individuos de las elites: la Duquesa de Santa Cristina, su hijo el Marqués de Molina, el Marqués de Huétor de Santillán, la Condesa de Villamar, el empresario Jesús Huerta y Peña, el químico Vicente Casanova Giner y el consejero de empresa Baltasar Márquez Salvatierra.

<sup>37</sup> En esta casa residían la Marquesa de Alhucemas, el Marqués de Aranda y la Condesa de Gamio.

<sup>38</sup> Era la residencia del Marqués de Bendaña, del cónsul italiano Conde Sizzo Noris, del Conde de Sierragorda y del militar Rogelio Ochoa y Ruiz-Capillas.

Parque Urbanizado encontramos cinco individuos de las elites con domicilio en la Colonia Residencia, proyectada por Rafael Bergamín y Luís Blanco Soler en 1931 por encargo del promotor Gregorio Iturbe (COAM, 2003; Téllez y Andrada, 1999), formada por viviendas unifamiliares de lujo de estilo racionalista, que confirmaban la tendencia de este sector como espacio residencial para la alta sociedad<sup>39</sup>.



**Figura 3.14.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de un sector de la Colonia Residencia. Fuente: DGUET.

**Figura 3.15.** Fotografía aérea del año 1946 en la que se observa el aislamiento de la Colonia La Regalada. Fuente: DGUET.



**Foto 3.11.** Chalés de la Colonia Residencia (izquierda). Fot. AGC.

En el extremo meridional del Ensanche Este y en el Ensanche Sur, en 1945 encontramos siete residentes dispersos de la muestra de la alta sociedad madrileña. Dos de ellos son títulos nobiliarios, el Marqués de Pedroso y el Marqués de Casa Real, que habitan en las casas individuales de la Colonia La Regalada, finalizada en 1932 bajo los beneficios de la Ley de Casas Baratas (Barreiro, 1991), a pesar de su completo aislamiento con respecto a trama urbana en aquel momento. El resto son individuos que parecen localizar su domicilio en relación con el desarrollo de su actividad profesional, como militares, ingenieros de RENFE o directivos de la Real Fábrica de Tapices.

Entre el Casco, Jerónimos y los sectores Norte y Este del Ensanche, los Paseos del Prado, Recoletos y Castellana, forman un eje de atracción para las residencias de la alta sociedad madrileña, que desde el siglo XVIII instaló allí sus palacios y casas-palacio y más tarde lujosos edificios de viviendas. Desde luego la muestra de domicilios de la alta sociedad del año 1945, confirma que en aquel momento éste era aún el eje vertebral de la ciudad exclusiva. Un ejemplo es el Palacio de la Duquesa de Medina de las Torres en el

<sup>39</sup> En 1945 en la Colonia Residencia vivían el Marqués de Ximénez de Tejada, el Vizconde de Villahermosa de Ambite, el Conde de San Luis, el catedrático y académico Carlos Gil y Gil y el ingeniero y académico Eduardo Torroja.



Paseo de Recoletos 23, construida en 1881, y la casa-palacio de la Marquesa de la Puente y Sotomayor en el Paseo de la Castellana 9 y 11, levantada en 1900<sup>40</sup>. En cuanto a los bloques de viviendas, en 1945 las elites habitaban en aquellos más exclusivos contruidos en las primeras décadas del siglo XX, como los del Paseo Recoletos 21, del año 1900, Paseo de la Castellana 21 y 23, de 1907, y más al norte el número 28, de 1916 (COAM, 2003)<sup>41</sup>.



Fuera de los límites en del Ensanche, la concentración de domicilios de las elites más destacada se encuentra en torno a la Colonia del Viso, creada bajo la fórmula cooperativa para acogerse a los beneficios de la Ley de Casas Económicas del periodo Republicano (Barreiro, 1991: 335), en la Colonia Iturbe IV de 1928,

**Mapa 3.13.** Localización de los domicilios de las elites en 1945 sobre la fotografía aérea de 1964. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1945, *Guía Bailly-Bailière*, 1945 y DGUET. Elaboración propia.

<sup>40</sup> En el Palacio del Paseo de Recoletos 23 residía aún en 1945 el Duque de Medina de las Torres, en la casa-palacio del Paseo de la Castellana 9 y 11 vivía el Duque de la Seo de Urgell, el abogado Vicente Salazar y García Villamil, el secretario del Tribunal Supremo Domingo Salazar e Ibáñez de Sansuain y era sede de la embajada de El Salvador.

<sup>41</sup> En el Paseo de Recoletos 21 tenían domicilio el Conde de Maceda, el Conde de San Antonio de Vista, el Conde de San Ramón y el teniente coronel Juan Villavicencio y Pereira; en el Paseo de la Castellana 23 el Barón de Río Tovia, el abogado Ángel Portillo y González, el académico de jurisprudencia Manuel Arizmendi y Ruiz de Velasco y María Teresa Giralt y Rocamora.



**Foto 3.12.** Calle Guadiana, Colonia El Viso. Fot. AGC.

ambas promovidas por Gregorio Iturbe, y en la Colonia de la Cruz del Rayo, promovida por la Real Institución Cooperativa de Funcionarios del Estado, Provincia y Municipio en 1927 sobre unos terrenos propiedad del mismo Iturbe (Téllez y Andrada, 1999; COAM, 2003). En estas Colonias se localizaban 23 domicilios de la alta sociedad de 1945, siendo el total del Extrarradio 45, lo que supone un volumen más que significativo para una zona que en ese momento continuaba siendo periférica. Su ocupación, pese al carácter retirado del área, hace pensar en el elevado prestigio que había alcanzado estas urbanizaciones de lujosas viviendas unifamiliares<sup>42</sup>.



**Mapa 1.14.** Localización de los domicilios de las elites en 1945 sobre la fotografía aérea de 1964. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1945, *Guía Bailly-Bailière*, 1945 y DGUET. Elaboración propia.

En el Extrarradio, solo queda destacar la presencia de algunos personajes de las elites en los bloques de la Avenida de Reina Victoria y en la Colonia Metropolitana, construida por la Compañía Madrileña de Urbanización. Esta zona a pesar de contar con solares vacantes a

<sup>42</sup> Nueve de los residentes en El Viso eran nobles, como el Marqués de Estella, el Marqués de Santa Eulalia o la Marquesa de Aginet, mientras que otros residentes son profesionales como el médico Luis López Yarto o el abogado Víctor Olmedilla y Andreu, catedráticos como Antonio Luna García o importantes personajes del franquismo como el Ministro Juan Antonio Suances y Fernández.

principios de los años cuarenta, se encontraba bastante consolidada desde la década de 1930, y si en principio fue concebida para alojamiento de la clase media, con un uso exclusivamente residencial, pronto se instalaron allí profesionales de las clases altas, como médicos, abogados, comerciantes, ingenieros, arquitectos, artistas, militares, industriales y empleados. La Colonia por tanto se conformó como un espacio de calidad y para consolidar su prestigio se restringieron los usos no residenciales, excepto aquellos institucionales o que embellecieran la zona o la dieran a conocer (Galiana, 1995:47).

La ausencia de residencias de la elite en el resto del espacio edificado de la ciudad resulta muy llamativa. Tan solo algunos casos aislados junto a la calle Francisco Silvela y en los suburbios de Tetuán y Guindalera rompen esa uniformidad. Más allá de los límites del antiguo término municipal de Madrid, solo señalar el antiguo término municipal de Chamartín de la Rosa, la presencia de un individuo de las elites en cada una de las colonias de Los Rosales, Las Magnolias y Los Cármenes, en 1945 aún muy lejanas y mal comunicadas con la ciudad central, rodeadas de campos y solares<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> En la Colonia de Los Rosales vivía la Marquesa de Torres de Carrús, en la Colonia de Las Magnolias el alto funcionario Prudencio Valle y Yangüas y en la Colonia de Los Rosales el ex-Diputado Gregorio Irazábal y Pérez de Majuelo.

### 3.3. *Cambios y permanencias en la ciudad de las elites en 1960*

#### 3.3.1. Caracterización socioeconómica de los espacios exclusivos en 1960

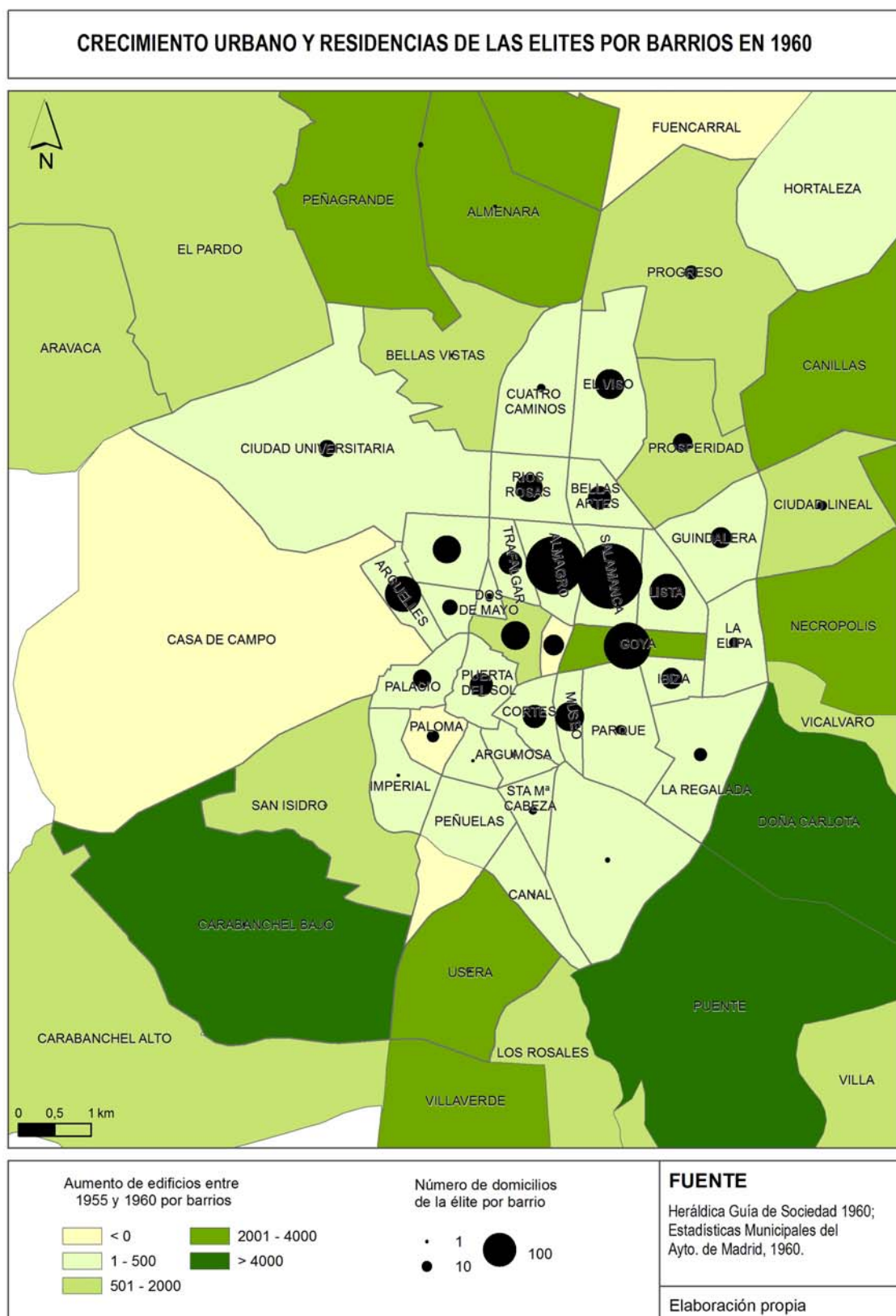
Ya vimos que hasta 1960 la ciudad de Madrid había crecido considerablemente, alcanzando los 2.259.931. Según nos muestra el **Mapa 3.15**, las residencias de la muestra de las elites de aquel año tomadas de la *Guía de Sociedad Heráldica* seguían un patrón similar al de 1945, localizándose en barrios que entre 1955 y 1960 apenas habían registrado aumento en la edificación, incluso en algunos que habían disminuido el caserío<sup>44</sup>. La alta sociedad residía en espacios urbanos consolidados en etapas anteriores. Mientras el Extrarradio y la Periferia fueron los sectores donde aumentó mas considerablemente el volumen de edificaciones, en definitiva donde los precios del suelo eran más moderados y podía instalarse la población recién llegada a la capital.

Es lógico suponer que los espacios donde encontramos mayor número de residencias de las elites en 1960 coincidan con las zonas con precios más elevados de la vivienda, ya fueran en propiedad o alquiler. Desafortunadamente, para la década de 1960 no ha sido posible contar con datos referidos al precio de los alquileres o venta de viviendas en Madrid que constatasen o desmintiesen tal suposición, ya que las estadísticas municipales consultadas no incluyen este tipo de información. Sin embargo, contamos con la valoración económica de la ciudad que ofrece el *Índice del Valor de los Solares* para el intervalo de años 1961-1963. En base a esos datos y con el objetivo de identificar las zonas más caras de la ciudad se han tomado las calles o tramos de calles que en el *Índice* alcanzan una tasación del m<sup>2</sup> igual o superior a las 4.000 pesetas, umbral a partir del cual se consideran los espacios urbanos como muy exclusivos<sup>45</sup>, en el **Mapa 3.16** se representa esa información junto con las manzanas de la ciudad con los domicilios de las elites, mientras que en el **Mapa 3.17** se han

<sup>44</sup> La nueva división administrativa aprobada en 1955 incorporaba los municipios anexionados a Madrid entre 1948 y 1954, y se organizaba la ciudad en 100 barrios.

<sup>45</sup> Entre 1961 y 1963 los precios de los solares en Madrid oscilan entre las 40 pesetas que se registran para zonas alejadas del centro, escasamente urbanizadas y localizadas en los municipios anexionados, muchas veces en calles de nueva creación, y el precio máximo de 16.140 pesetas el m<sup>2</sup> en las áreas más valoradas de la parte central de la ciudad.





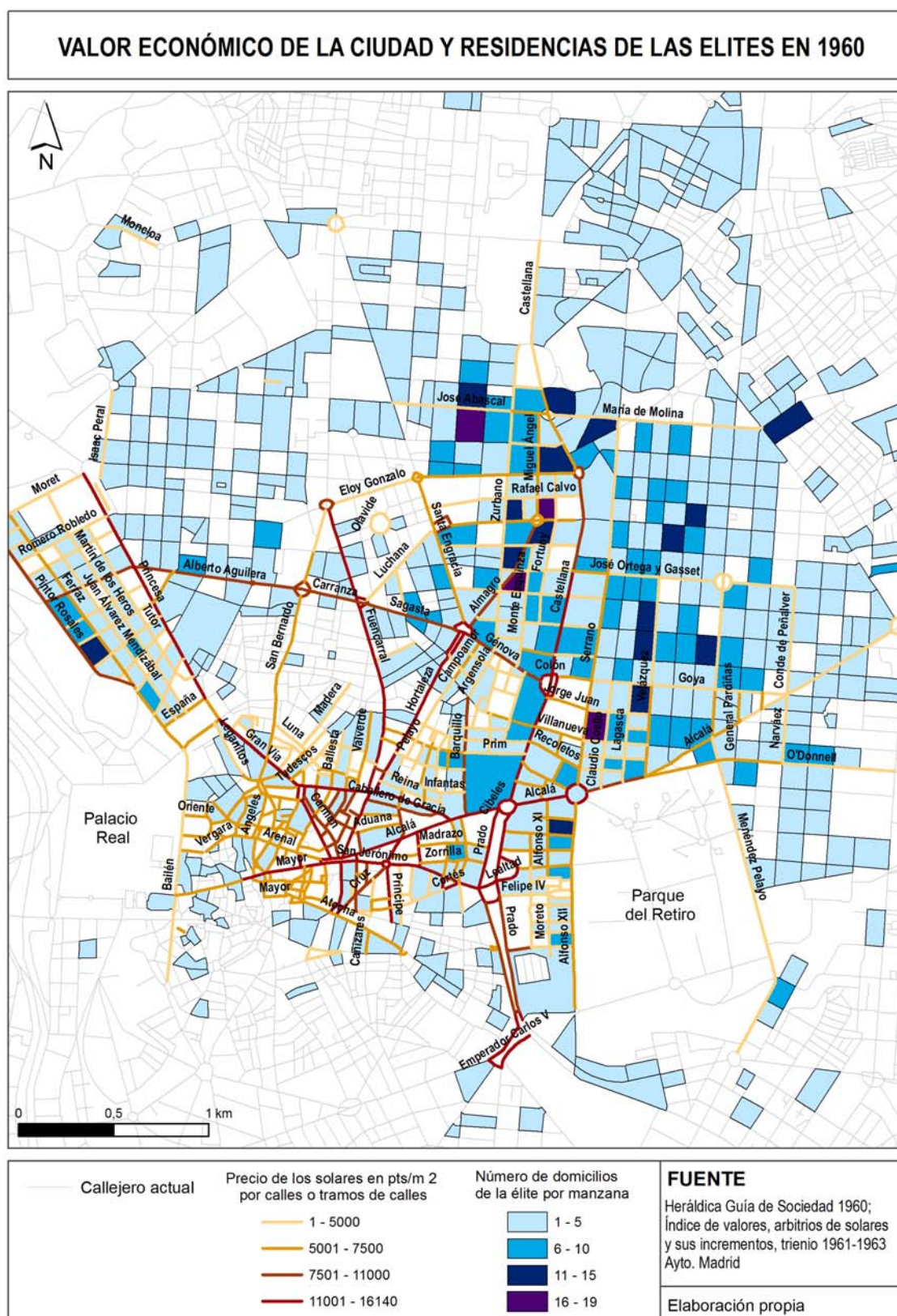
**Mapa 3.15.** Crecimiento urbano en número de edificios por barrio y residencias de las elites en 1960..

volcado los porcentajes de incremento en el precio de los solares registrado con respecto al trienio de 1943-1945.

De la interpretación de ambos, se deduce que en el Casco antiguo la distribución de los solares más valorados es similar a la de los años cuarenta, siendo los ejes más destacados del centro de la ciudad, la Gran Vía, Alcalá, Puerta de Sol, Mayor, Carrera de San Jerónimo, Fuencarral y Hortaleza, con tasaciones muy altas, que van de 11.001 pesetas/m<sup>2</sup> al máximo de 16.140, correspondiente al tramo de la calle Alcalá entre la Puerta del Sol y la Plaza de Cibeles. El influjo que continúa ejerciendo la Puerta del Sol y la Gran Vía se manifiesta en la valoración que alcanzan las calles que las unen, con solares entre las 7.500 y 11.000 pesetas/m<sup>2</sup>, y se extiende a toda la parte central del Casco donde encontramos una gran cantidad de vías con precios superiores a las 4.000 pesetas/m<sup>2</sup>. Sin embargo, toda esta parte de la ciudad tiene los incrementos de precio más bajos con respecto a los años cuarenta, destacando tan solo la apreciación del entorno de la Plaza de Oriente. En el Este del Casco, la ronda Norte, las calles Fuencarral, Hortaleza, Barquillo y el Paseo del Prado, continúan siendo muy apreciadas con precios de los solares iguales o superiores a 4.000 pesetas/m<sup>2</sup>, y con un incremento porcentual muy elevado, especialmente destacado en las vías situadas entre Hortaleza y Barquillo.

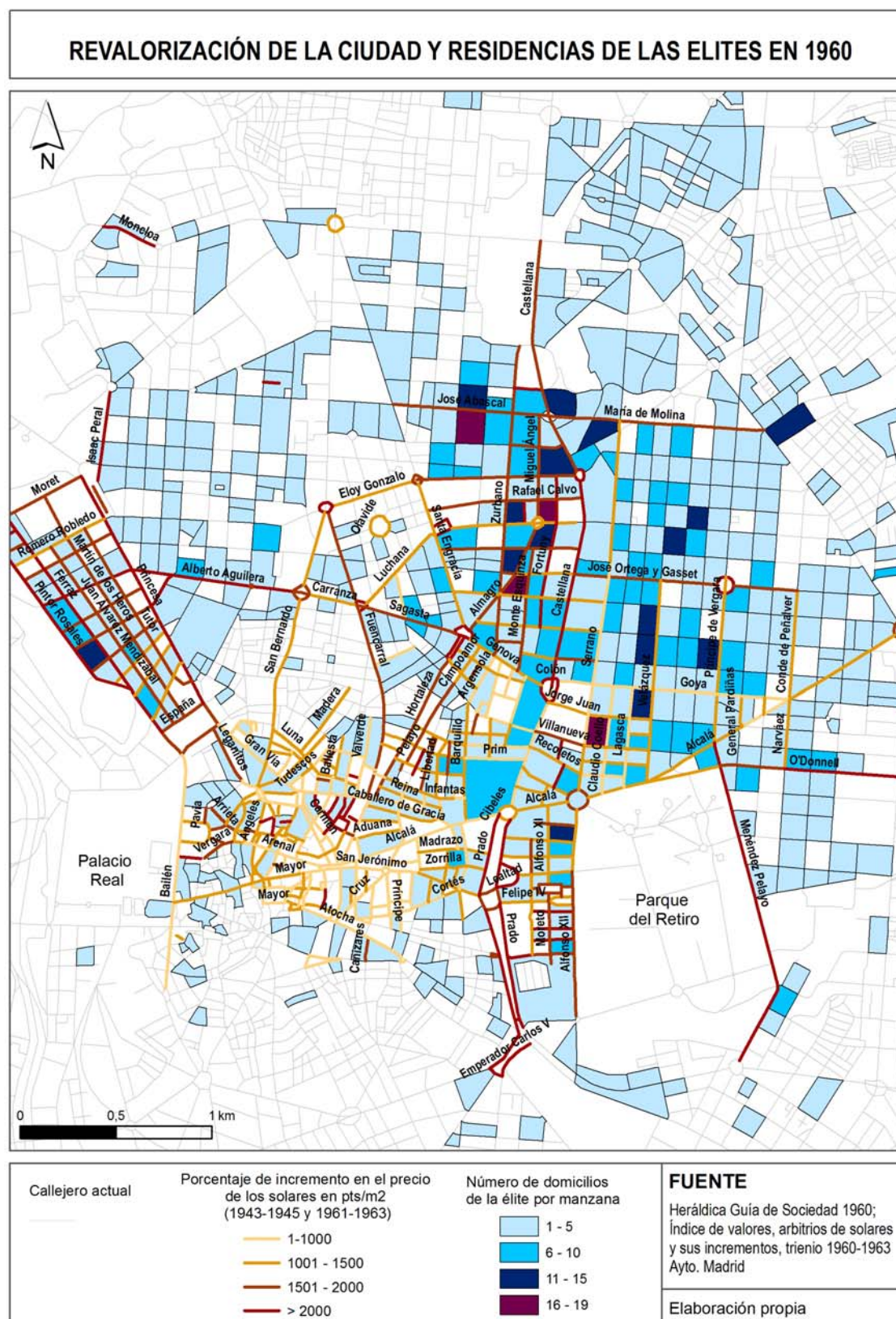
Los viales con solares de alto valor económico en el centro del Casco, forman una red que engloba, grosso modo, las manzanas donde se localizan los domicilios de las elites, lo cual refuerza la idea de que son éstas las zonas más exclusivas del centro de la Madrid. No obstante, como ya se señaló, hay que tener en cuenta que esas áreas acogen gran cantidad de actividades comerciales, usos terciarios y administrativos, reconocidos en el Plan de Ordenación del 46 como usos de prestigio y representación, que sin duda están detrás del carísimo precio de los solares y que condicionan la lectura de estos mapas. Esas actividades fueron, además, sustituyendo y eliminando el uso residencial del Casco de Madrid, que en 1960 ya había sufrido una importante pérdida de población (Brandis, 1983: 193).

En los límites del Casco se encuentran el resto de calles o tramos de calle con la más alta valoración de sus solares. Por ejemplo, la calle Princesa ya ha quedado definida como un eje prestigio en la ciudad, con un valor de 12.200 pesetas/m<sup>2</sup> y un incremento de precio



**Mapa 3.16.** Las calles con los solares más valorados de la ciudad y el número de domicilios de las elites por manzana en 1960.





**Mapa 3.17.** Revalorización de los solares por calles y el número de domicilios de las elites por manzana en 1960.

del 2000% con respecto a mediados de los cuarenta y en sus inmediaciones, el barrio de Arguelles tiene en 1961-1963 todas sus calles por encima de las 4.000 pesetas/m<sup>2</sup>, destacando Marqués de Urquijo y el Paseo del Pintor Rosales con un valor superior a las 7.500 pesetas/m<sup>2</sup>. Esta última calle es la más apreciada del sector para la alta sociedad, atraída por los nuevos y modernos edificios de la fachada junto al Parque del Oeste. Además, llama la atención la intensa revalorización que alcanza la práctica totalidad de las calles del barrio, en conjunto la más destacada de la ciudad.

En el Ensanche Norte, destacan las rondas con valores entre 4.000 y 7.500 pesetas/m<sup>2</sup>, la calle de Almagro con un valor de 9.500 pesetas/m<sup>2</sup>, y la calle Fuencarral, que hasta la Plaza de Quevedo supera las 11.000 pesetas/m<sup>2</sup>. Entre esta vía, José Abascal y el Paseo de la Castellana, se encuentra el resto de ejes que en este sector alcanzan precios superiores a 4.000 pesetas/m<sup>2</sup>. En este espacio, tanto los datos del *Índice del Valor de los Solares* como las residencias de la elite analizadas, muestran la influencia Paseo de la Castellana, siendo las calles cercanas donde los porcentajes de incremento de valor son realmente llamativos, siendo sin duda las más exclusivas de la zona, José Abascal, General Martínez Campos, Rafael Calvo, General Arrando, Zurbano, Monte Esquinza, Miguel Ángel y Fortuny, coincidiendo con la mayor concentración de domicilios de la elite madrileña. Mientras, en la parte occidental del Ensanche Norte, los precios de los solares no alcanzan valores semejantes, a pesar de que las elites habían ido ocupando parcialmente estos espacios. Esta contradicción probablemente se deba a la más reciente consolidación de esta parte del Ensanche, la mayor heterogeneidad social y de calidad de la edificación y al desfase que pudiera existir en las tasaciones.

El eje formado por la Plaza de Carlos V, los Paseos del Prado, Recoletos y Castellana hasta la glorieta de Emilio Castelar, supone el continuo urbano con mayor valor de solares en la ciudad, con tasaciones por encima de 7.500 pesetas/m<sup>2</sup>, que se prolonga en la Castellana hasta la ronda del Ensanche con un precio de 4.500 a 7.500 pesetas/m<sup>2</sup>. El elevado valor de esta espina dorsal de la ciudad ha sido muy estable a lo largo del tiempo, con un valor simbólico y de prestigio reforzado en los años cuarenta a través del Plan de prolongación del Paseo de la Castellana, que se manifiesta en el elevado porcentaje de incremento de los precios. Las residencias de las elites se apoyan en este eje y en Príncipe de Vergara en su

conquista del Norte de la ciudad, más allá del perímetro del Ensanche, donde la presencia de domicilios de la clase alta parece ser un anticipo de la elevada cotización que alcanzaría esta zona, a pesar de que a principios de los sesenta todavía no se reflejase en los datos del *Índice de Valor de Solares*.

En el Ensanche Este las calles o tramos de calles con solares valorados entre las 4.000 y las 7.500 pesetas/m<sup>2</sup> se limitan en 1961-1963 a la parte occidental y a los principales ejes del sector. Del mismo modo que disminuye el número de residencias de las elites según nos alejamos del Paseo de la Castellana y de la Calle de Alcalá hacia el noreste, también es menor la valoración de los solares. En todo caso, llama la atención que la calle Velázquez al norte de Lista, no alcance el umbral de las 4.000 pesetas/m<sup>2</sup> cuando en esa zona las manzanas con residencias de las elites tienen una presencia significativa. Mientras, en el límite con el Parque Urbanizado de esta zona del Ensanche, la calle María de Molina con una tasación de 4.000 pesetas/m<sup>2</sup> supone un claro indicador de la alta cotización que se preveía para el entorno de esa vía, que sería la nueva puerta de acceso a Madrid por la carretera de Barcelona, donde ya encontramos varios domicilios de la elite y cuyo incremento con respecto a los años cuarenta supera el 2000%. Igualmente, se pueden señalar las calles de Menéndez Pelayo y O'Donnell, valoradas en 4.550 pesetas/m<sup>2</sup> la primera y la segunda entre 4.550 y 7.350 pesetas/m<sup>2</sup> (cuyo precio descendiendo conforme se aleja de la calle Alcalá), como ejes que marcan la dirección de los espacios más prestigiosos en esa parte del Ensanche Este, con altas revalorizaciones frente a la etapa anterior.

La calle de Alcalá, partiendo desde la Plaza de Cibeles hasta la Puerta homónima, alcanza una tasación de los solares más elevadas de la ciudad, con 12.950 pesetas/m<sup>2</sup>. Al sur se sitúan un buen número de residencias de las elites en los lujosos edificios del exclusivo sector de Jerónimos, entre el Paseo del Prado y la calle Alfonso XII. Aquí la práctica totalidad de sus calles tienen solares tasados en torno a las 6.500 pesetas/m<sup>2</sup>, así como unos incrementos muy elevados con respecto a los años cuarenta, especialmente relevantes en la calle Moreto y la Plaza de Felipe IV.

Finalmente, dos plazas en el límite de del Ensanche, Manuel Becerra y Cuatro Caminos han registrado un destacado incremento del valor de los solares con respecto a su entorno, así como la Avenida de la Moncloa al final de Reina Victoria, antecedentes de la expansión de la ciudad más valorada hacia estas direcciones.

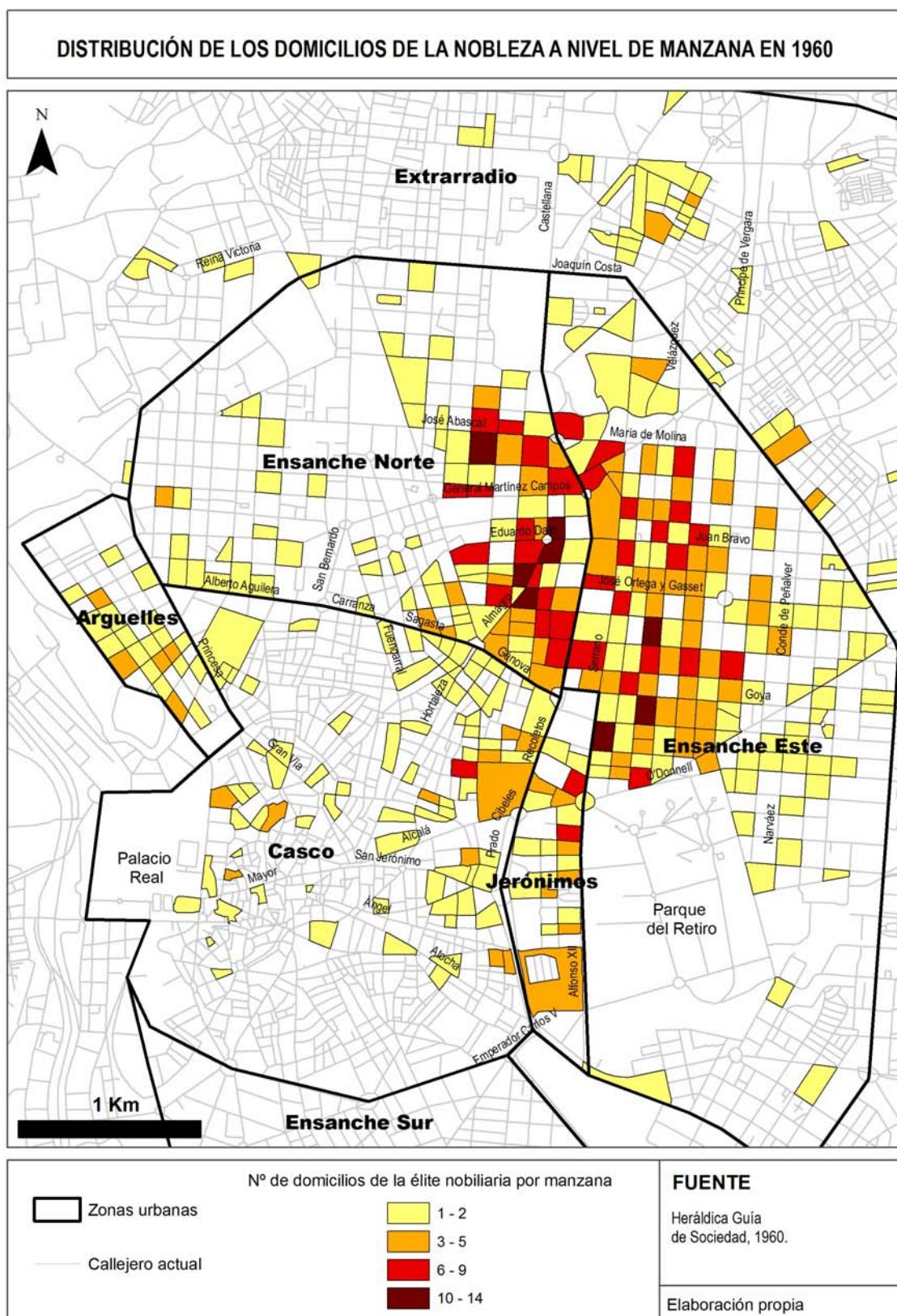
En todo caso, en 1960 no cabe duda de que el Norte y Este del Ensanche continúa siendo el verdadero espacio protagonista de la alta sociedad madrileña. El apego de las elites hacia el Ensanche puede cifrarse a través de los datos del **Cuadro 3.5**, que recoge las residencias de nobles y otras elites clasificadas en las mismas zonas consideradas para 1945. Si nos fijamos en los datos totales, mientras el Casco antiguo ha perdido peso con respecto al año 1945, pasando del 21,1 % al 14,2 % de la muestra, el Ensanche Norte y Este se mantienen estables y la suma de ambos sigue suponiendo el grueso de las residencias de las elites (más del 65 %), siendo de nuevo la zona Este la que acoge a un mayor número de residentes. El sector de Jerónimos ha perdido unos puntos porcentuales y se sitúa en el 5,4 %, mientras que Argüelles gana más de tres puntos. Sin embargo, junto a la pérdida de peso porcentual del Casco, lo más destacado respecto a 1945 es el aumento de las elites en el Extrarradio en más de cinco puntos y su tímida aparición en la Periferia, perfilando los nuevos espacios exclusivos de la ciudad.

ZONA	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Casco	132	13,4	144	14,9	276	14,2
Ensanche N	294	29,9	205	21,3	499	25,6
Ensanche E	407	41,4	364	37,8	771	39,6
Ensanche S	1	0,1	7	0,7	8	0,4
Jerónimos	52	5,3	53	5,5	105	5,4
Argüelles	41	4,2	76	7,9	117	6,0
Extrarradio	57	5,8	115	11,9	172	8,8
Periferia	7	0,7	36	3,7	43	2,2
Total	984	100	964	100	1948	100,0

**Cuadro 3.5.** Distribución por zonas de los domicilios de la elite nobiliaria y el resto de elites en 1960. Fuente: *Herádica Guía de Sociedad*, 1960. Elaboración propia.

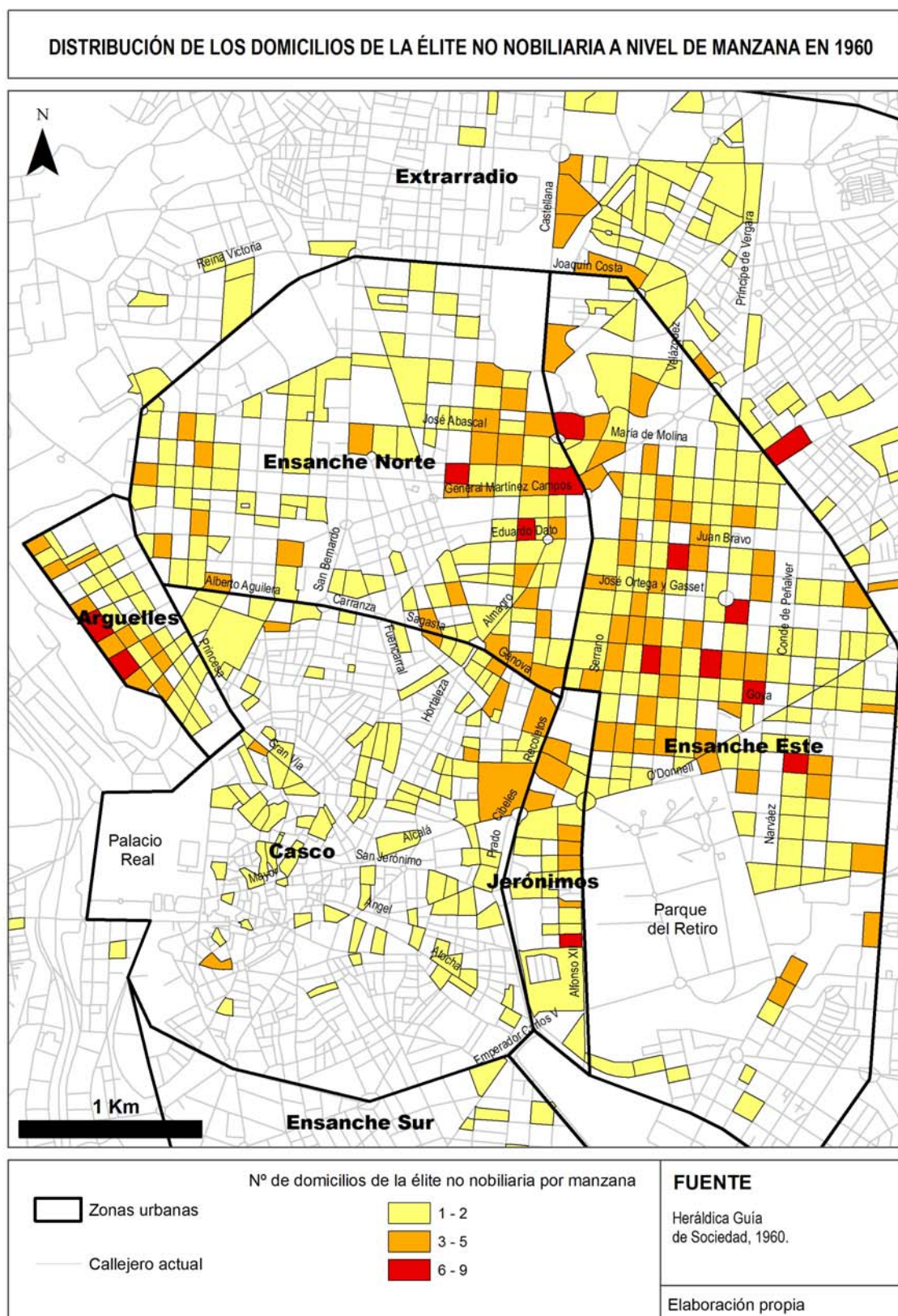
Las diferencias entre la localización de los domicilios de los nobles y el resto de elites en 1960 es más significativa que en 1945 y se manifiesta sobre todo por la permanencia de la nobleza en los sectores más tradicionales del Ensanche Este y Norte, mientras que son otros personajes de las elites quienes buscan nuevas ubicaciones en Argüelles, el Extrarradio o la Periferia, siendo en esta última zona donde la ausencia de la aristocracia es más evidente. Los **Mapas 3.18** y **3.19** muestran esas diferencias a nivel de manzana. Por un lado, al igual que en 1945, la nobleza se concentra en la zona oriental del Ensanche Norte y en la occidental del Este, en torno al eje del Paseo de la Castellana, y en menor medida al noreste del Casco y en el barrio de Jerónimos. Fuera de esos ámbitos, apenas aparecen algunas





**Mapa 3.18.** Los domicilios de las elites nobiliarias en 1960 por manzana.





**Mapa 3.19.** Los domicilios de las elites sin título nobiliario en 1960 por manzana.

concentraciones significativas de nobles en Argüelles, en el Parque urbanizado del Ensanche Este y en la Colonia del Viso.

Por su parte, el resto de las elites analizadas tienen una mayor dispersión en la ciudad, pues ocupan 154 manzanas más con respecto a la nobleza, muchas de ellas tan solo con uno o dos domicilios (**Cuadro 3.6**). Estas elites presentan concentraciones en el Ensanche Norte y Este, pero se extienden por las zonas occidentales del primero y meridionales del segundo, donde los nobles apenas penetran. Igualmente, estos grupos son los que mayor presencia alcanzan en Argüelles y los que comienzan con claridad a ocupar las nuevas edificaciones en las ampliaciones del Paseo de la Castellana y de Príncipe de Vergara, de la zona Este del Ensanche y de las urbanizaciones de la Periferia Norte del municipio. En definitiva, las diferencias en la elección del lugar de residencia entre las elites nobiliarias y el resto, sugieren una menor iniciativa de la nobleza, que continúa apegada a las zonas exclusivas tradicionales, sin apenas aventurarse a zonas de nueva construcción.

**Cuadro 3.6.** Número de manzanas ocupadas por la elite nobiliaria y el resto de grupos según el número de domicilios en cada manzana en 1960. Fuente: Heráldica Guía de Sociedad. Elaboración propia

nº domicilios	nº manzanas nobles	%	nº manzanas otras elites	%
1-2	276	68,4	429	78
3-5	84	20,8	107	19,5
6-9	36	8,9	14	2,5
10-14	8	1,9	0	0
<b>Total</b>	404	100	550	100

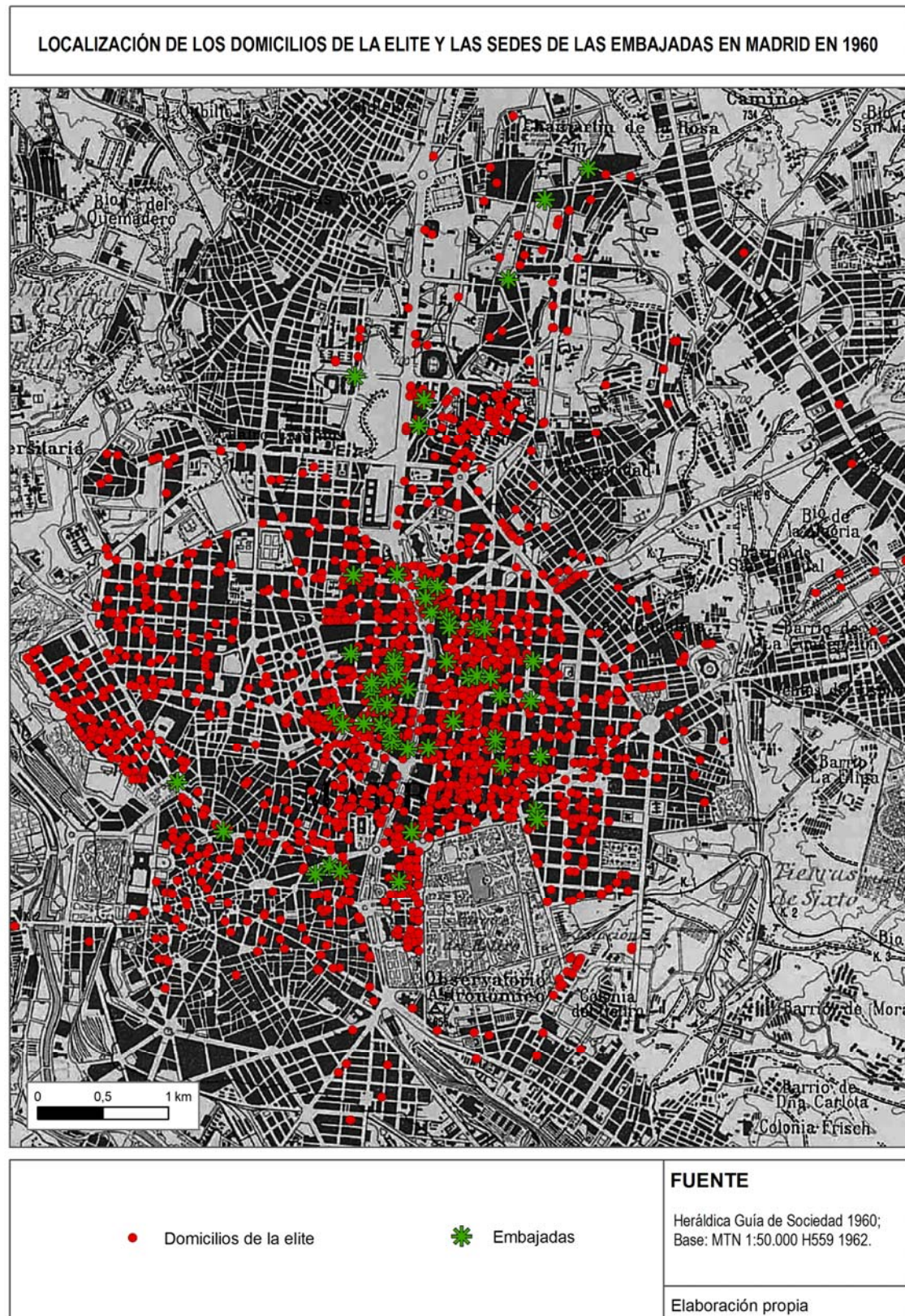
### 3.3.2. Paisajes residenciales exclusivos de Madrid en 1960

Veamos ahora algunas características de la tipología edificatoria elegida por las elites en la ciudad en 1960 (**Mapa 3.20**). Comenzando por el Casco antiguo, apenas encontramos novedades en los edificios residenciales de la alta sociedad, que siguen ocupando algún palacio, como el Duque del Infantado en su palacio la calle Don Pedro 1 o el Conde de Villagonzalo en el suyo de San Mateo 25, las múltiples casas-palacio y bloques de viviendas principios del siglo XX, que si bien señalan en ocasiones edificaciones distintas a las de 1945 no indican nuevas localizaciones o tipologías con respecto a aquella fecha.

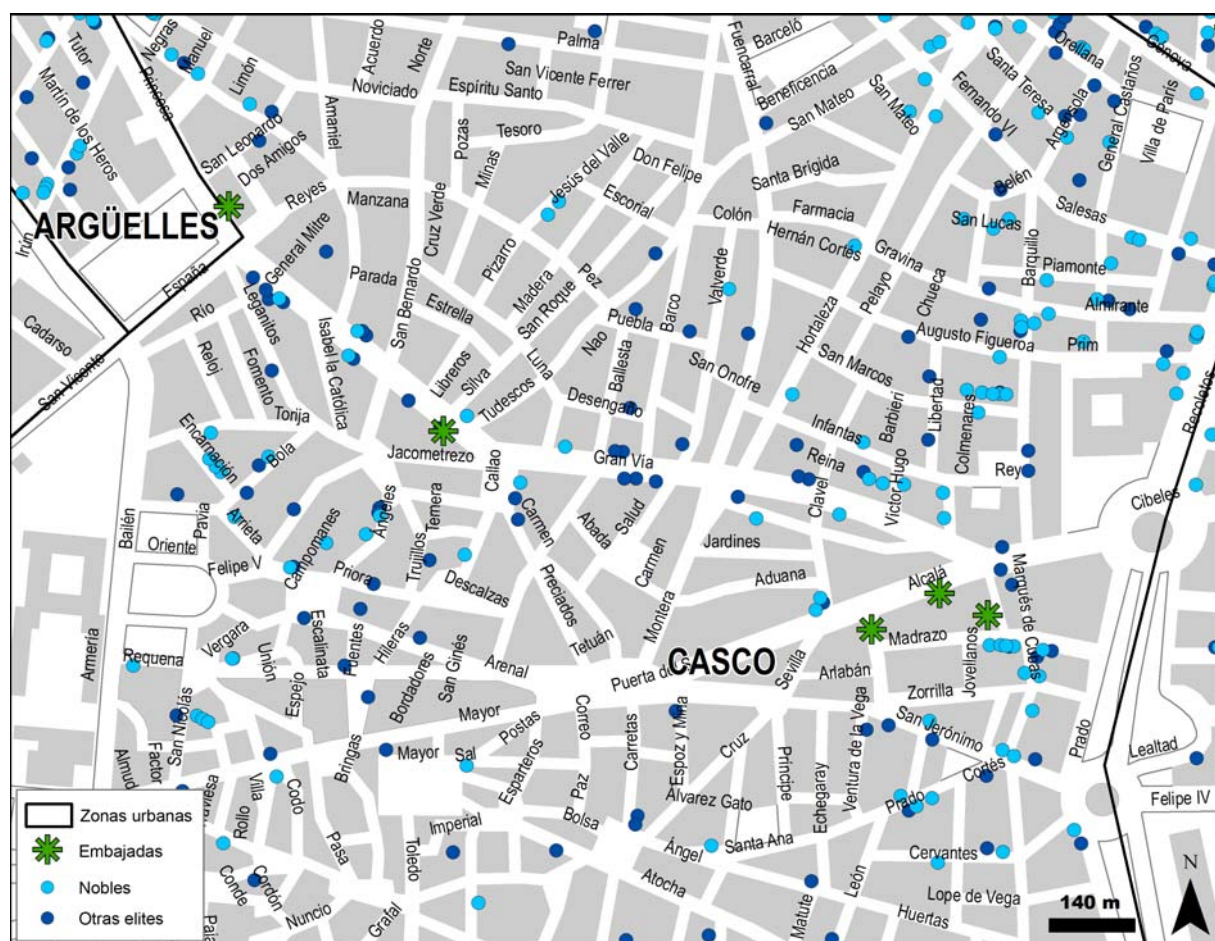
Dentro del Casco, la Gran Vía sigue teniendo funciones residenciales para las elites y junto con el entorno del primer tramo de



la calle Alcalá, conforman un espacio de prestigio en el que a las sedes bancarias se suman en 1960 varias legaciones extranjeras.







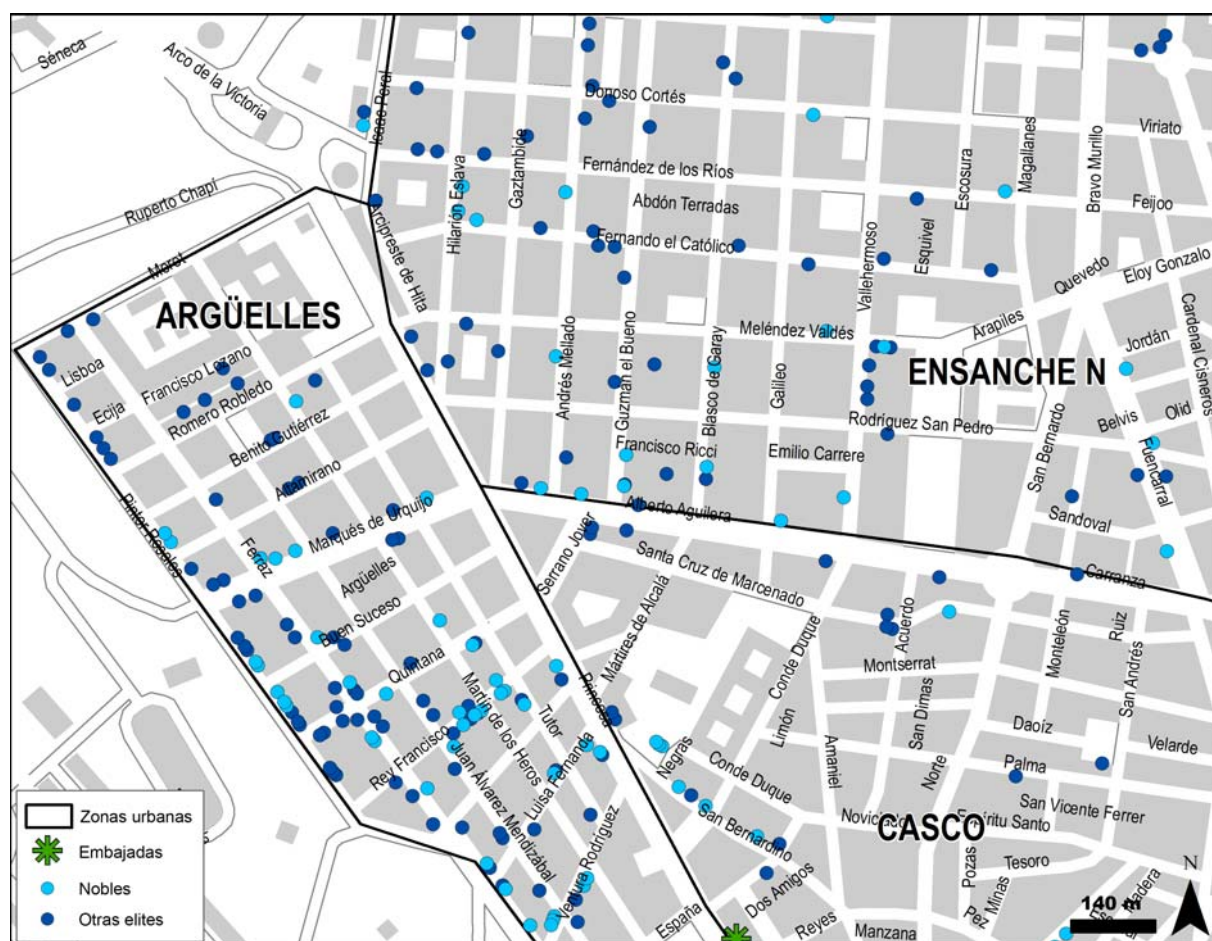
**Mapa 3.21.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en 1960 en el Casco. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1960. Elaboración propia.



**Figura 3.16.** Calle Don Pedro 1, Antiguo Palacio del Duque del Infantado. El edificio original se construyó en 1711 sobre una manzana de 2.500 m<sup>2</sup>. Sólo permanece el sector correspondiente a dependencias del servicio, reformado en 1860. Se ha conservado el escudo de la familia sobre el portón principal. En la actualidad está ocupado por el Colegio San Pablo CEU aunque aún figura como destinado a viviendas en el Catastro con 700 m<sup>2</sup> por planta (DGC). Elaboración propia.



**Figura 3.17.** Calle Los Madrazo 28. Edificio de 1950 en la fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



Entre 1945 y 1960 en el Casco también se construyeron nuevas edificaciones orientadas al alojamiento de la alta sociedad madrileña. Un ejemplo lo encontramos en el inmueble de la calle Los Madrazo 28, construido en 1950 sobre una parcela de 684 m<sup>2</sup> con bajos, 5 plantas y ático. En los bajos y el primero hay dos viviendas y de la segunda a la quinta planta una vivienda en cada una de 530 m<sup>2</sup> (DGC).

En el sector de Argüelles la presencia de las elites había pasado de los 46 domicilios en 1945 a los 177 en 1960, extendiéndose por gran parte del barrio, pero con mayores concentraciones junto al Paseo del Pintor Rosales y al Sur de la calle Marqués de Urquijo. Las transformaciones aquí fueron muy notables entre las dos fechas, con la construcción de numerosos inmuebles sobre solares vacantes o tras el derribo de antiguas edificaciones. Muchos de los nuevos bloques entre medianerías alcanzaron altos estándares de calidad y las elites de 1960 se instalaron en ellos. Algunos ejemplos son los edificios de Pintor Rosales 16, Rey Francisco 7, Quintana 23-29 o Ferraz, 22. Se trata de bloques de entre 4 y 7 plantas, construidos entre 1945 y 1959, en algunos casos con garajes y comercios en los bajos, con viviendas

**Mapa 3.22.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en 1960 en Argüelles y parte del Casco y el Ensanche Norte. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1960. Elaboración propia.



de superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y máxima de 430 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>46</sup>. Sin embargo, hay que tener en cuenta que en Argüelles las elites también siguieron habitando los lujosos edificios de principios de siglo y las antiguas casas-palacio.

**Figura 3.18.** Edificio del Paseo Pintor Rosales 16. Catastrado con fecha de 1960, sobre una parcela de 714 m<sup>2</sup>, 8 plantas y viviendas de 420 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.



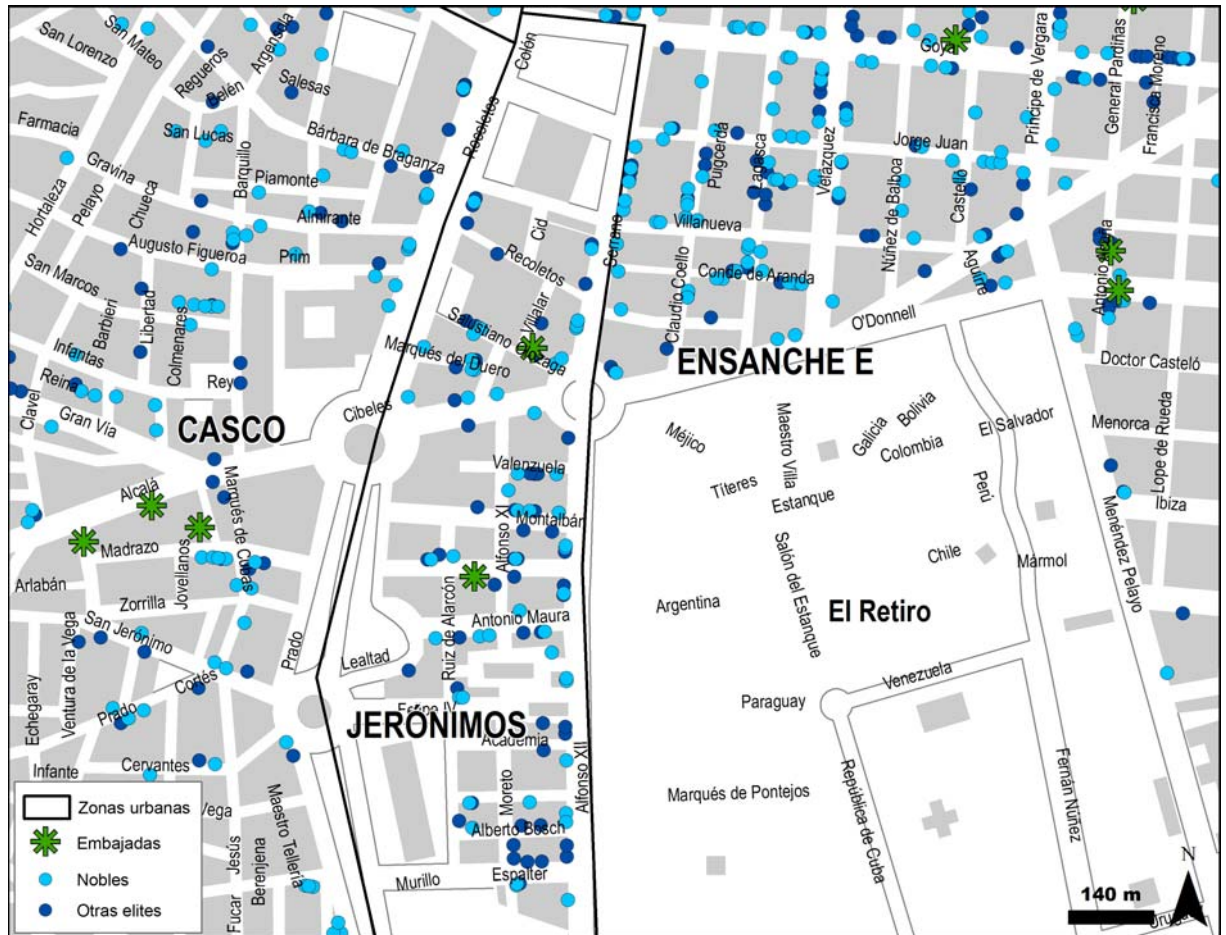
**Fotos 3.13 y 3.14.** Fachadas de los inmuebles de la calle Felipe IV 7 y Juan de Mena 19. Fot. AGC.

En el sector de **Jerónimos** la muestra de las elites ha descendido en 15 domicilios, tres puntos porcentuales respecto del total de la ciudad y desaparecen dos legaciones extranjeras, pero el patrón residencial en 1960 es similar al de 1945 y no puede decirse que el barrio haya perdido exclusividad. Apenas encontramos novedades en la tipología edificatoria señalada por las elites en la parte situada al norte de la Calle Alcalá, en los terrenos del antiguo Pósito. Al sur de Alcalá, las elites tampoco apuntan nuevas tipologías residenciales, sino su mudanza a otras casas-palacio y bloques de lujo de finales del siglo XIX y primeras décadas del siglo XX. Un ejemplo de las primeras es la casa-palacio de la Marquesa de Bellamar en la calle Felipe IV 7, construido en 1907, y entre los segundos destaca ahora el bloque de la calle Juan de Mena 19, levantado en 1889 (COAM, 2003), ambos con viviendas de entre 200 y 500 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>47</sup>. Sin embargo, desde los años cuarenta se construyeron algunos

<sup>46</sup> En Pintor Rosales 16 residían en 1960 el Consejero de Estado y Procurador en Cortes Emilio Lamo de Espinosa y Enríquez de Navarra, el profesor de mercantil Gregorio Saenz de Heredia y de Manzanos y la propietaria Emilia Castellón Burillo Barceló y Villagrasa; en Rey Francisco 7 el Conde de Castronuevo y la Marquesa de Loriania

<sup>47</sup> Solo en Felipe IV 7 el Catastro da noticia de una pequeña vivienda en planta baja de 33 m<sup>2</sup> que pudo ser ocupada por la portería. Allí residían en 1960 el Conde de España, la Marquesa de Arriluce e Ibarra y el Barón de Guía Real, mientras que, en Juan de Mena 19, lo hacían la Marquesa de Torremejía, Eduardo Mira y Gómez Carcedo y Ursicino Álvarez Suárez.

inmuebles residenciales de calidad que mostraban la continuidad de exclusividad de esta zona. Un ejemplo son las casas de la calle Ruiz de Alarcón 21 y 25, levantadas entre 1950 y 1955 con 6 y 8 plantas respectivamente y viviendas de 100-200 m<sup>2</sup> (DGC).



**Mapa 3.23.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las Embajadas en 1960 en el sector de Jerónimos. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1960. Elaboración propia.



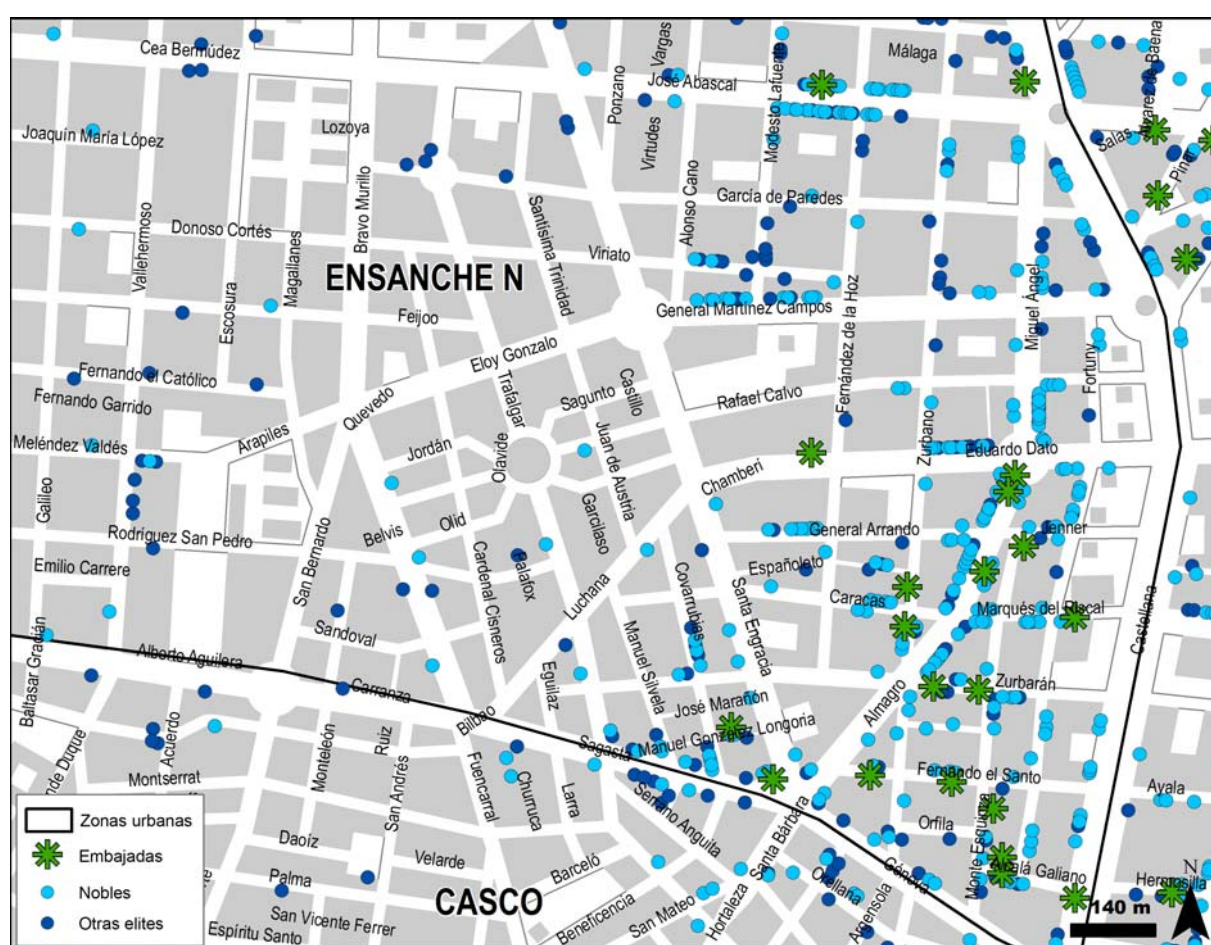
**Figura 3.19.** Edificio de la calle Ruiz de Alarcón 25 sobre la fotografía aérea oblicua del 2009. Construido en 1950 con bajo, 7 plantas más ático y viviendas de 180 a 200 m<sup>2</sup> (DGC). Fuente: DGUET.



**Foto 3.15.** Fachada de la calle Ruiz de Alarcón 21, edificio de 1955 sobre una parcela de 424 m<sup>2</sup> (DGC). Fot. AGC.



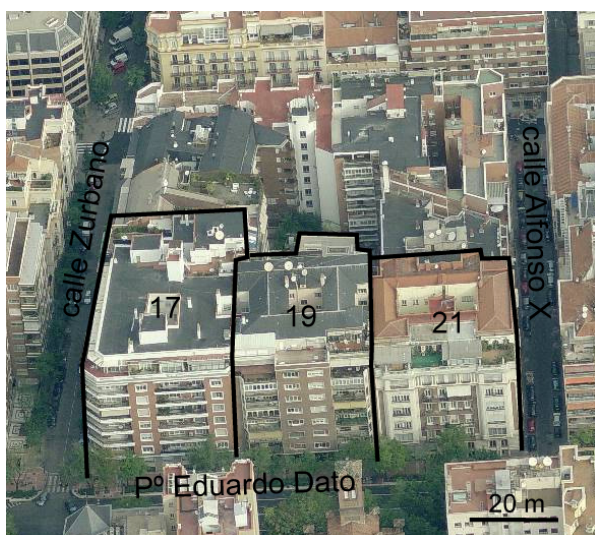
Pasando ahora al Ensanche Norte, entre 1945 y 1960 había aumentado en 1,6 % su representación con respecto al total de la muestra de residencias de la alta sociedad, siendo de nuevo el segundo espacio más destacado de la ciudad de las elites tras el Ensanche Este. La zona delimitada por las calles Luchana, Santa Engracia, José Abascal y el Paseo de la Castellana continúa concentrando un mayor número de domicilios, especialmente en las fachadas de las calles principales de Génova, Almagro, Miguel Ángel, Eduardo Dato, General Martínez Campos y José Abascal. En concreto, llama la atención cómo las fachadas de algunas manzanas de estas calles aglutinan un destacado número de residencias de las elites.



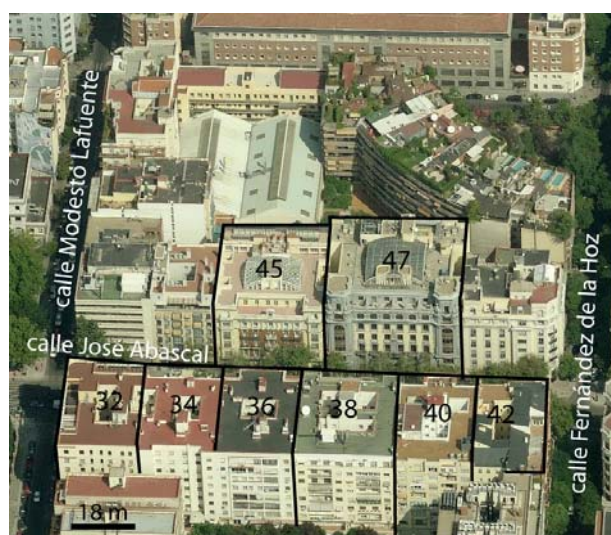
**Mapa 3.24.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en 1960 en el Ensanche Norte. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1960. Elaboración propia.

Tomamos el ejemplo llamativo del Paseo de Eduardo Dato 17-21, entre Zurbano y Alfonso X, donde la fachada compuesta por tres edificios acoge la residencia de 13 personajes de la alta sociedad de 1960. Los bloques de los números 17 y 19, se construyeron entre 1955 y 1956 con semisótanos, bajos, seis plantas de pisos y áticos, donde todas las viviendas tienen entre 330 y 450 m<sup>2</sup> de superficie (DGC) y el edificio del número 21, fue levantado en 1935 también

con seis alturas y viviendas de hasta 530 m<sup>2</sup> de superficie (COAM, 2003)<sup>48</sup>. Por tanto, esta fachada comenzó a levantarse en los años treinta y se consolidó en los años cincuenta, siendo un fenómeno general de esta parte del Ensanche, con edificaciones hasta la década de 1960 y en menor medida de años posteriores.



**Figura 3.20** Fachada de la calle Eduardo Dato entre los números 17 y 21 en la fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 3.21.** Fachada de la calle José Abascal entre Modesto Lafuente y Fernández de la Hoz en la fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.

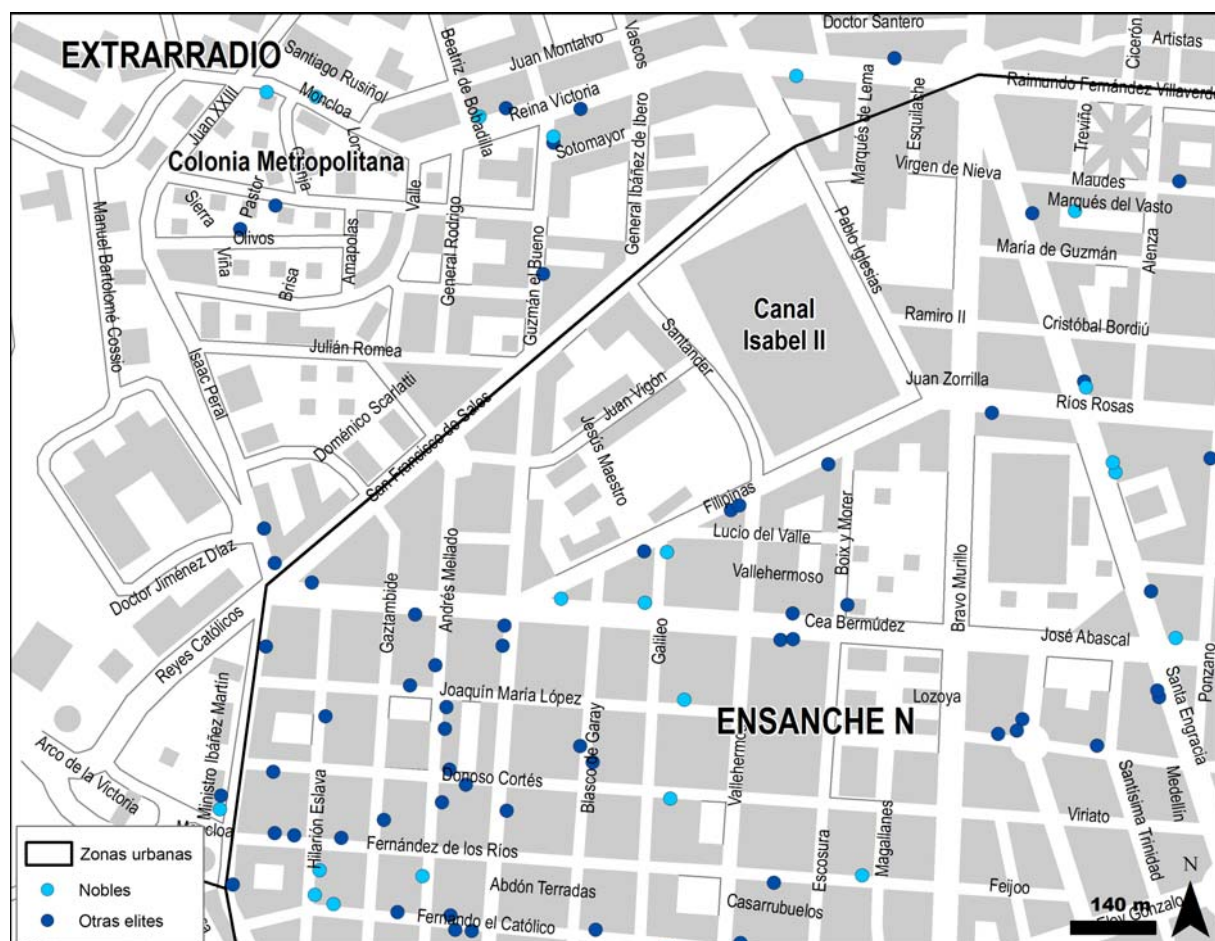
Otra de las fachadas que destacan por la presencia de 42 residentes de las elites es la de la calle José Abascal entre Modesto Lafuente y Zurbano. El patrón es similar al anterior, pero en este caso los lujosos bloques de viviendas construidos entre las décadas de 1940-1960 se combinan con casas-palacio de los años veinte y treinta, que aún en 1960 acogían domicilios de la alta sociedad. En el número 45 de José Abascal se encuentra la casa-palacio de Antonia Montes, construida en 1924 sobre una parcela de 859 m<sup>2</sup> con seis plantas (COAM, 2003)<sup>49</sup> y en el número 47 un bloque de viviendas de 1926 con una imponente fachada señorial, donde se ubicada la en 1960 la

<sup>48</sup> En el número 17 residían el Conde de Santa Isabel y la familia de la princesa Dolores de Borbón y Orleans; en el número 19 el Marqués de Algarinejo, el Marqués de Valenzuela, la Condesa del Valle de San Juan, los Tenientes Coroneles Fernando Santiago y Díaz de Mendivil e Ignacio Puig y de Carcer, el empresario Carmelo Brezmes y Martínez-Valdés y el presidente de la Diputación de Álava Manuel Aranegui y Coll; en el número 21 la Marquesa de Puebla de los Infantes, el alto funcionario Álvaro Soto Burgos y el consejero de empresas Juan Antonio Bravo Díaz-Cañedo.

<sup>49</sup> En 1960 en número 45 de José Abascal residían el Marqués de Bellamar y el académico Manuel Amorós Gonzalvez,



Embajada de Líbano<sup>50</sup>. En la acera de los pares, entre los números 32 y 42 de la calle José Abascal residían 18 individuos de la muestra de las elites de 1960<sup>51</sup>. Los edificios fueron construidos en la década de 1940, con 7 plantas, algunos con garajes, y viviendas que por lo general oscilan entre los 200 y 360 m<sup>2</sup>, aunque es posible encontrar algunas de menor tamaño en los bajos (DGC).



**Mapa 3.25.** Localización de los domicilios y las sedes de las embajadas en 1960 en el Ensanche Norte. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1960. Elaboración propia.

En todo caso, la novedad más destacada en cuanto a la posición de las elites en el Ensanche Norte es la tímida presencia en el sector occidental, al oeste de la calle Vallehermoso y en el norte entre Islas Filipinas y Cea Bermúdez, una zona que en 1945 aún se encontraba prácticamente sin edificar y que en 1960 aún contaba con

<sup>50</sup> En el número 47 de José Abascal tenían su domicilio ocho personajes de la muestra de las elites: la Marquesa de Villatorcas, el Marqués de Villacaños, la Marquesa de la Guardia, el Duque de Alcudia, la Condesa de Labajos, la Marquesa del Toral y el Caballero de Malta Joaquín Santos Suárez. En la actualidad el edificio es un hotel de lujo.

<sup>51</sup> Trece de los dieciocho residentes en este tramo de la calle José Abascal pertenecían a la nobleza, entre ellos, el Duque de Talavera de la Reina, el Conde de Altea, la Duquesa de Almazán y el Marqués de Squilache. Otros residentes eran el notario Juan Vallet de Goytisolo, el militar Antonio Maestre Salinas y el ingeniero Agustín Plana Sánchez.

solares vacantes. En este sector las edificaciones de calidad se alternaban con otras de menor categoría, siendo considerada una zona "de clase media" (Brandis, 1983: 290). Los bloques que ocupan las elites generalmente fueron construidos en las décadas de 1940 y 1950 con 5-7 plantas y viviendas que no suelen superar los 170 m<sup>2</sup> de superficie<sup>52</sup>. Destaca la presencia de algunos personajes en la gran promoción privada de la empresa Vallehermoso con bloques de hasta nueve plantas iniciada en la década de los cincuenta, situada entre las calles Vallehermoso, Arapiles y Magallanes, ejemplo de las "nuevas construcciones de lujo del Ensanche" (Brandis, 1983: 292) donde pronto se instaló una "burguesía alta" (Olague-Felú, 1982: 1.816)<sup>53</sup>.

En 1960 el Ensanche Este reduce en dos puntos porcentuales la representación de domicilios de la muestra de las elites con respecto a 1945, aunque aumenta numéricamente y sigue siendo el espacio urbano más destacado por las residencias de la alta sociedad. Al igual que en 1945, la parte occidental de este sector concentra mayor número de domicilios, aunque ahora con menores contrastes entre el norte y el sur, pero con la misma pérdida de representación al este de Príncipe de Vergara. Además, se observa un aumento de domicilios en el Parque Urbanizado y al sur de la calle Alcalá hasta Saiz de Baranda. Al igual que en el Ensanche Norte, Jerónimos o Argüelles, en estas zonas las elites siguen apostando por la ocupación de casas-palacio y lujosos edificios de principios de siglo, sin embargo, resulta especialmente relevante su posición en nuevos bloques exclusivos construidos desde mediados de la década de 1940. Encontramos bastantes ejemplos de estas nuevas edificaciones, generalmente de 4 a 7 plantas, comercios en planta baja y viviendas de entre 100 y 500 m<sup>2</sup> de superficie, localizados por todo el sector del Ensanche Este al norte de la calle Saiz de Baranda y al oeste de Príncipe de Vergara. Así es el caso de Juan Bravo 9 (fechado en el Catastro en 1955), Velázquez 86 (1956), Velázquez 91 (1956), Lagasca 107 (1955), Lagasca 126 (1948), Nuñez de Balboa 45 (1949), Diego de León 54 (1954), Padilla 32 (1948), Goya 133-141 (1955-1956), O'Donnell 8 (1951), O'Donnell 47-51 (1956) y Menéndez Pelayo 49 (1951).



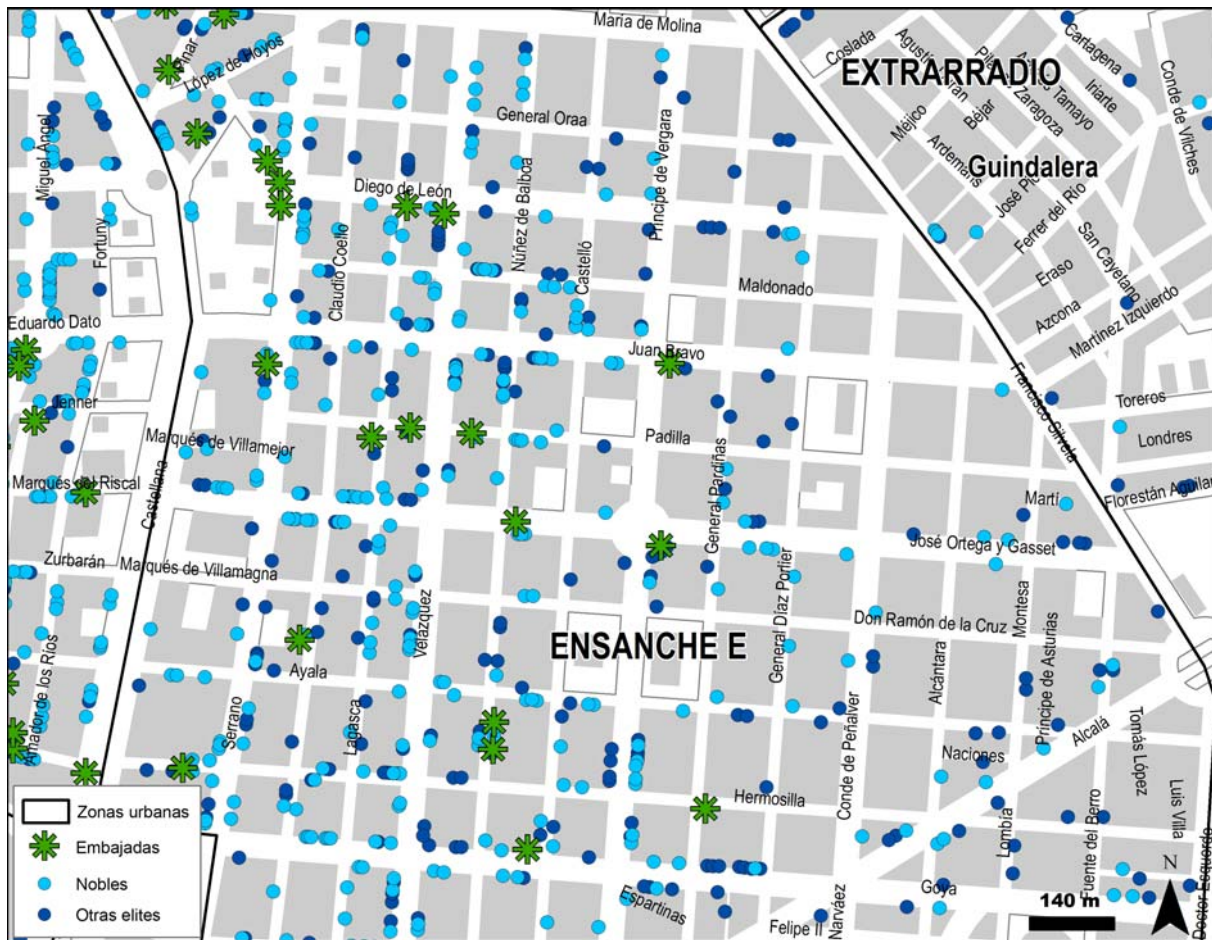
**Foto 3.16.** Conjunto de la calle Goya 133-141 construido en 1955-1956. Fot. AGC.



**Foto 3.17.** Fachada el edificio de la calle Lagasca 107 construido en 1955. Fot. AGC.

<sup>52</sup> Solo en casos excepcionales los edificios donde residen las elites cuentan con viviendas de mayor tamaño. Es el caso del bloque de Fernández de los Ríos 108, fechado en 1946, con 7 plantas y viviendas con una superficie mínima de 184 m<sup>2</sup> (DGC).

<sup>53</sup> En los bloques de la calle Arapiles 19 y 21, construidos entre 1955 y 1957, con 7 plantas y viviendas de entre 157 y 190 m<sup>2</sup> de superficie (DGC), residían en 1960 el Barón de Oppenheim, el ingeniero Fernando Acedo-Rico y Semprún y el abogado Diego Prado y Colón de Carvajal.



**Mapa 3.26.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en 1960 en el Ensanche Este. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1960. Elaboración propia.



**Figura 3.22.** Publicidad de un edificio de gran lujo de Luis Gutiérrez Soto en la Plaza del Marqués de Salamanca 9. Fuente: ABC 01/05/1957 p.20.

Tres de estos edificios son obra del arquitecto Luis Gutiérrez Soto, cuya impronta fue decisiva en la configuración de los paisajes residenciales exclusivos del Ensanche madrileño. Destacamos el de la calle Padilla 32, formado por un lujoso bloque exento en esquina con la calle Nuñez de Balboa, con 4 plantas, locales en el semisótano y viviendas de 102 a 450 m<sup>2</sup> de superficie (DGC). El edificio, construido en 1948 en el manzana donde se encontraba el lujoso palacio de Juan March, era propiedad del Conde de Gamazo y lo dedicó al alquiler de viviendas de lujo. En el semisótano Luis Gutiérrez Soto se reservó un espacio para instalar su estudio y una de las viviendas para su propia residencia (COAM, 2003)<sup>54</sup>. De mayor repercusión espacial es la obra atribuida a Gutiérrez Soto de la calle O'Donnell 47-51, promoción en principio unitaria que ocupa la manzana completa entre las calles Maíquez, Duque de Sesto y Fernán González, pero que fue realizada con distintos proyectos en varias fases y por distintas empresas, siendo un total 8 bloques medianeros y uno exento levantados en la segunda mitad de los años cincuenta

<sup>54</sup> En 1960 aquí residían el Marqués de Villamantilla de Perales, la Marquesa de Cañada Honda y el Marqués de Belvis de las Navas.



(COAM, 2003). Los bloques más exclusivos son los de la fachada de O'Donnell, con bajos comerciales y garajes, en las esquinas con 8 plantas y en el centro la torre exenta de 11 plantas. En el número 47, con esquina a la calle Fernán González, la distribución es de dos viviendas por planta con 420 m<sup>2</sup> de superficie, siendo el bloque más exclusivo del conjunto<sup>55</sup>.

**Figura 3.23.** Edificio de la calle Padilla 32 diseñado por Luis Gutiérrez Soto. Fuente: DGUET.



**Foto 3.18.** Fachada de la promoción de la calle O'Donnell 47-51. Fot. AGC.

La localización de las Embajadas, señalan la calle Príncipe de Vergara como el eje hasta el cual se extienden en el Ensanche Este, aludiendo al mayor prestigio de la parte occidental de este sector. Por otro lado, las residencias de la alta sociedad madrileña también aparecen en menor número en el cuadrante noreste.

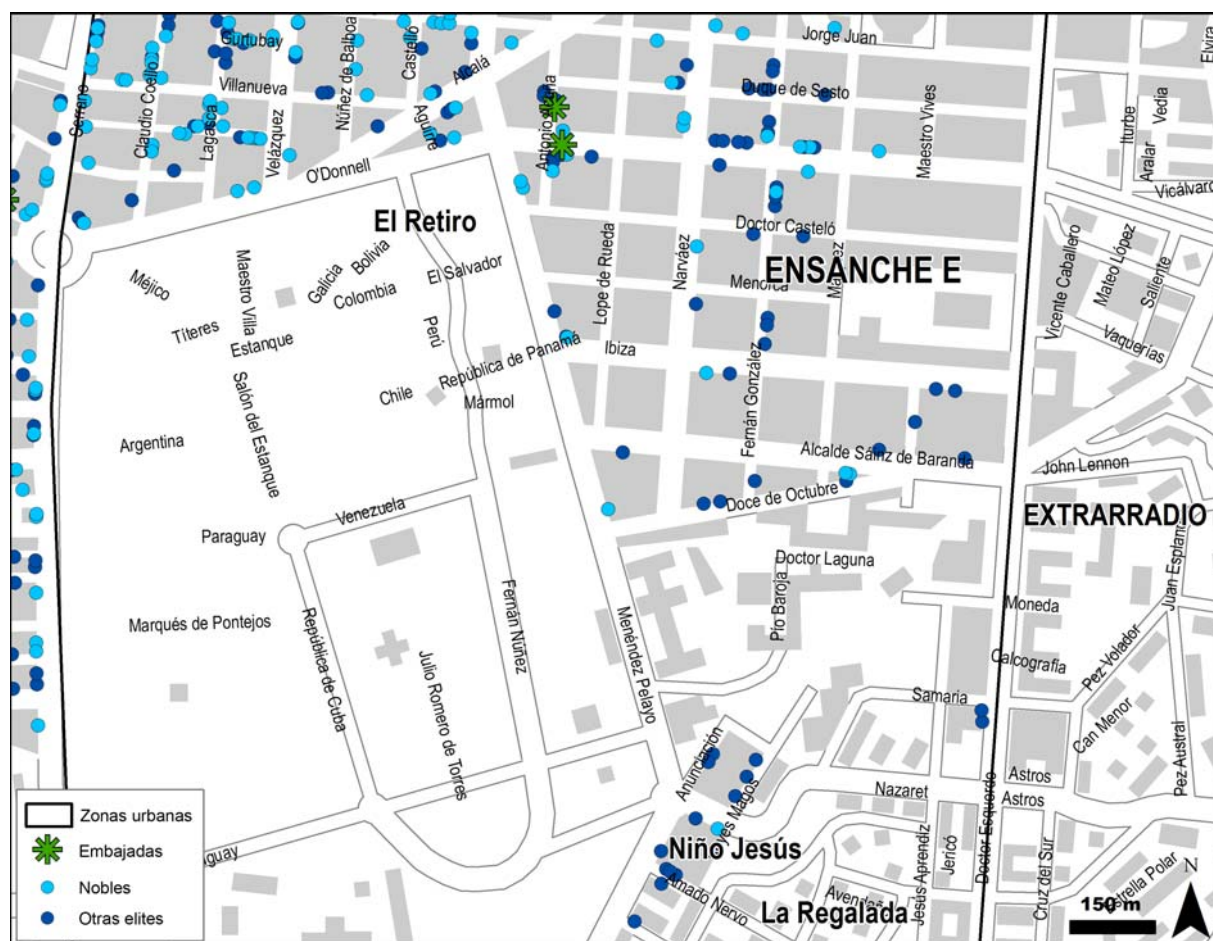
Dentro del perímetro que hemos denominado Ensanche Este, las elites señalan un nuevo espacio exclusivo en 1960: el **barrio del Niño Jesús** de aproximadamente 30 hectáreas situado al sur de la antigua Central del Ferrocarril de Aragón. Esta promoción de la inmobiliaria Urbis se inició en 1947 con bloques de estilo escurialense, aunque el proyecto fue modificado en 1950 introduciendo modernos bloques abiertos de diversas alturas con terrazas y viviendas de alta calidad, cuya construcción no finalizó hasta 1978 (Bataller et al, 2004: 204). En 1960, 13 personajes de las elites residían en los primeros edificios que se levantaron en la Avenida de Menéndez Pelayo, en una posición privilegiada frente al Retiro, cuando aún limitaban al este con solares vacantes que los



**Figura 3.24.** Publicidad del barrio del Niño Jesús de la promotora Urbis. Fuente. ABC 11/12/1960 p.38.

<sup>55</sup> En ese bloque del número 47 tenían su domicilio el Conde de Revilla Gigedo, el Conde de Bardeau, el empresario José Meliá Sinisterra y el abogado Joaquín Satrustegui y Fernández.

separaban de la Colonia La Regalada, con viviendas que no superaban los 160 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>56</sup>.



**Mapa 3.27.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las Embajadas en 1960 en el sector meridional del Ensanche Este. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad 1960*. Elaboración propia.



**Figura 3.25.** Fotografía aérea de 1961-67 del barrio del Niño Jesús y la colonia La Regalada. Fuente: DGUET.



**Foto 3.19.** Fachada del primer edificio de Urbis en el barrio del Niño Jesús, en la avenida de Menéndez Pelayo 71. Fot. AGC.

<sup>56</sup> Solo un título nobiliario residían 1960 en esta nueva pieza urbana, el Conde de Catres, el resto de elites eran militares, periodistas, altos funcionarios y empresarios.



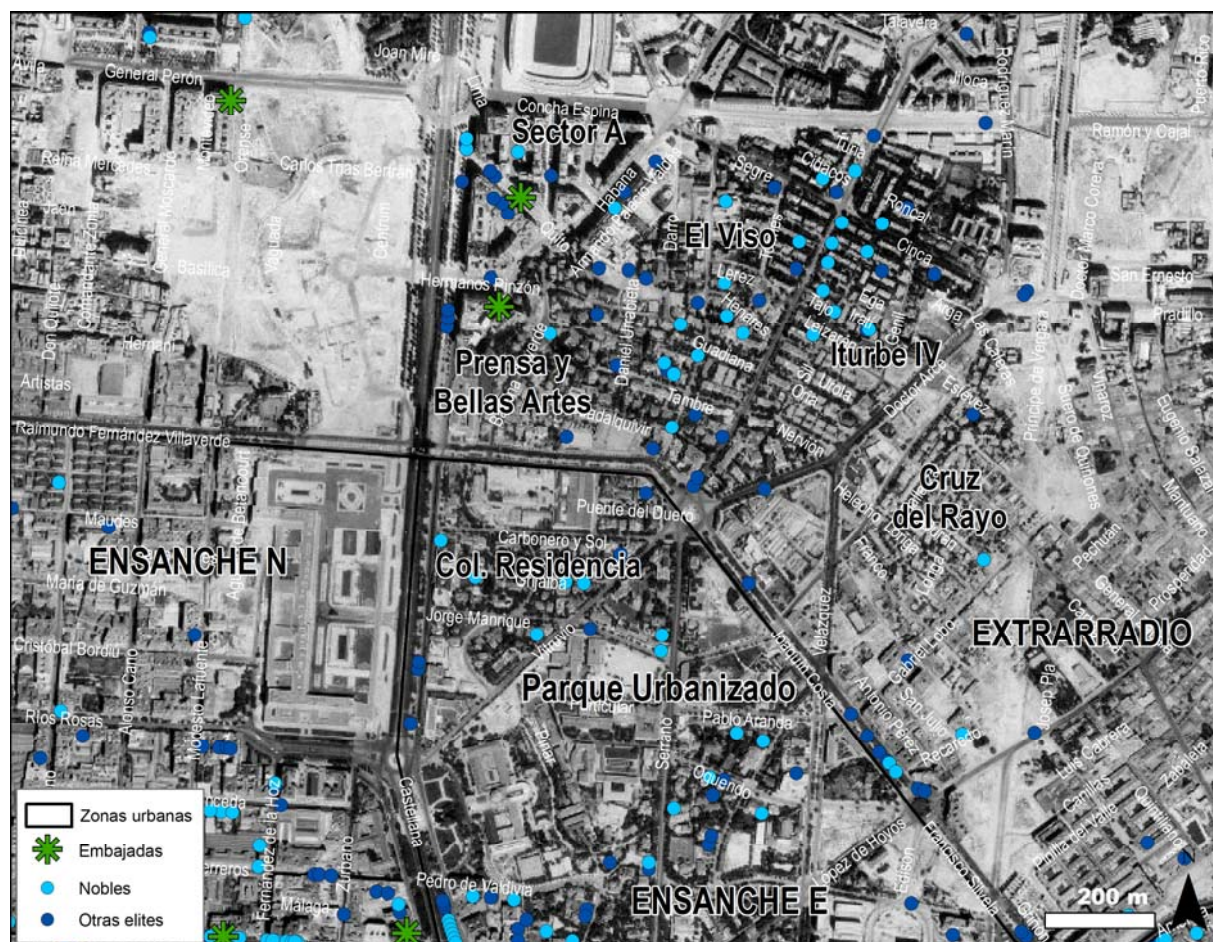
Al sur el Barrio del Niño Jesús y de la Avenida del Mediterráneo encontramos en 1960 solo seis domicilios de las elites dispersos en las viviendas militares y en algunos bloques de calidad intercalados en esta zona urbana de clase media. Mientras, en el otro extremo del Ensanche Este, en el Parque Urbanizado la presencia de las elites es mayor que en 1945 y al igual que en aquella fecha ocupan las lujosas villas, las casas de la Colonia Residencia y los bloques del Paseo de la Castellana.

En cuanto al Ensanche Sur, en 1960 ocho personajes de la muestra de las elites tienen allí su residencia. Se trata del Marqués de Reguer, cuatro periodistas, dos empresarios y un alto funcionario que residen en bloques construidos entre 1940 y 1960, algunos con viviendas de tamaño inferior a 100 m<sup>2</sup> (DGC), insertos en calles donde abundan los edificios de clase media y baja. Sin duda, no se trata de un sector exclusivo ni segregado y desconocemos las razones que llevaron a estos personajes a elegirlo como zona de residencia.

En los terrenos del Extrarradio madrileño la presencia de las elites en 1960 había aumentado considerablemente con respecto a 1945, pasando de 45 a 172 domicilios y del 2,7 % al 8,8 % del total de la muestra, casi todos ellos localizados en la zona norte. Comenzando por el noroeste, observamos que en 1960 se mantiene la presencia de un pequeño grupo de las elites en la Colonia Metropolitana y en la Avenida de Reina Victoria. En el Norte encontramos como novedad la presencia de domicilios de la alta sociedad en las primeras manzanas construidas del Plan de Prolongación de la Castellana puesto en marcha en 1947, entre las calles Joaquín Costa y Alberto Alcocer y al oeste de la calle Orense. La mayor concentración se sitúa entre el Paseo de la Habana y Concha Espina, en los terrenos del "sector A" del Proyecto de 1947, de uso mayoritariamente residencial compuesto por bloques de gran altura, hasta 17 plantas, generalmente con bajos comerciales y en ocasiones con plantas para oficinas y garajes. Las viviendas suelen superar los 180 m<sup>2</sup> hasta los 450 m<sup>2</sup> de superficie y, en algunos casos, los edificios cuentan con casa para la portería<sup>57</sup>. La presencia de dos sedes de embajadas, de Honduras y Japón, es otra muestra del prestigio que esta zona empieza a conocer en 1960.

---

<sup>57</sup> Un ejemplo de edificio exclusivo es el situado en la calle Santiago Bernabeu 5, con 8 plantas y una vivienda en cada una de 442 m<sup>2</sup>, excepto en la baja con una vivienda de 250 m<sup>2</sup> y un comercio (DGC). Aquí residían en 1960 el embajador de Venezuela Santiago Ochoa Briceño y el catedrático de Bellas Artes Andrés Parlade y Marín



**Mapa 3.28.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en 1960 en el Parque Urbanizado del Ensanche Este y en el Extrarradio sobre la fotografía aérea de 1961-67. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1960 y DGUET. Elaboración propia.

Dentro del antiguo Extrarradio, el entorno de la Colonia del Viso sigue siendo en 1960 un espacio especialmente atractivo para la alta sociedad madrileña. Encontramos personajes residiendo en la Colonia de la Prensa y Bellas Artes, en El Viso, en Iturbe IV y Cruz del Rayo, siendo relevante la presencia de títulos nobiliarios. Hacia el Este algunos casos aislados se sitúan en las Colonias Primo de Rivera y Municipal construidas en los años veinte del siglo XX.

Siguiendo en la Prolongación de la Castellana, llama la atención la presencia de tres individuos de las elites en el conjunto Plaza de San Amaro o Colonia de la Comisaría, situada al Este de la calle Orense y en contacto con el suburbio de Tetuán, que se diseñó como una zona para clase media (Alcázar, 1982: 25). Aquí se levantaron una serie de promociones para empleados de organismos oficiales, como arquitectos o militares, junto con otras promociones privadas, que son las de mayor calidad (Bataller et al., 2004: 202). Un ejemplo de los bloques ocupados por las elites es el de la calle Presidente Carmona 2, construido en 1954 con bajos comerciales, 7 plantas y dos



**Figura 3.26.** Publicidad de un bloque de lujo en el sector de El Viso. Fuente: ABC 11/11/1955 p.24.

viviendas en cada una de unos 145 m<sup>2</sup> de superficie<sup>58</sup>. Finalmente, encontramos otros seis personajes de la alta sociedad de 1960 residiendo en bloques situados al Este del Paseo de la Castellana y al norte del Estadio Santiago Bernabeu, una zona escasamente edificada donde aún predominaban los solares vacantes, pero que en décadas posteriores quedará consolidada como sector residencial de calidad.



Mucho más llamativa por lo novedoso, es la localización de un grupo considerable de domicilios de las elites junto a la ronda del Ensanche Este, formada por las calles Joaquín Costa y Francisco Silvela, en edificios que forman parte de esta fachada urbana construida entre las décadas de 1940 y 1960. Los bloques medianeros suelen contar con 6-8 plantas y las viviendas generalmente no superan los 200 m<sup>2</sup>. Una excepción es el caso del edificio de la calle Francisco Silvela 50, que hace esquina con Alonso Heredia, catastrado con fecha de 1953, formado por un cuerpo con planta baja y 8 plantas y una torre en esquina de 13 plantas, que sobresale de la rasante del resto de edificaciones formando siendo un hito visible en la zona. Los bajos y las primeras plantas están dedicados a comercio y oficinas, siendo el resto viviendas de 200 a 330 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>59</sup>.

**Figura 3.27.** Calle Presidente Carmona 2. Torre del conjunto de "clase media" de la operación de prolongación de la Castellana en la fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.

**Foto 3.20.** Edificio de la calle Francisco Silvela 50, construido en 1953. Fot. AGC.

<sup>58</sup> En este bloque tenían su domicilio Barón Lars Von Troil, de la embajada de Finlandia, y el Comandante José María Orbe y Pinies.

<sup>59</sup> En este edificio tenían su domicilio el Marqués de Alborán, la Marquesa de San Vicente, el Marqués de la Paz y el consejero de Estado José Soler Ruiz.





**Mapa 3.29.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en 1960 en el Este del Extrarradio sobre la fotografía aérea de 1961-67. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1960 y DGUET. Elaboración propia.

Las elites de 1960 señalan con sus residencias la importancia de la fachada de acceso a Madrid por la Avenida de América, remodelada por el gobierno de la dictadura dentro de su programa de acondicionamiento de las entradas a la capital, que pretendía eludir las zonas de infravivienda y crear unas fachadas representativas del nuevo régimen. Algunos personajes de alta sociedad del momento tienen su domicilio en la Colonia Virgen del Pilar, situada al Norte de la Avenida de América con una superficie de 6.800 m<sup>2</sup>, construida por la Obra Sindical del Hogar en distintas fases entre 1941 y 1965 (Bataller et. al, 2004: 170) con manzanas semicerradas y viviendas que no suelen superar los 100 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>60</sup>. En la fachada sur de Avenida de América encontramos un grupo de once individuos de la alta sociedad, con domicilio en la promoción de siete edificios realizada por el Grupo Bancaya en 1953, que conforman una fachada uniforme de 8 plantas con un elemento distintivo en la esquina con Francisco Silvela, consistente en una torre de 21 plantas (COAM, 2003), hoy convertida en un hito de este sector urbano. En las planta

<sup>60</sup> Entre los residentes de esta promoción "económica pero bien realizada" (Moya, 1983:143) encontramos varios periodistas y altos funcionarios.

bajas se sitúan comercios y las viviendas tienen superficies que oscilan entre los 150 y 220 m<sup>2</sup>, aunque en la torre aparecen algunos pisos de 70 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>61</sup>.



Al sur de Avenida de América y hasta la prolongación de O'Donnell encontramos residentes de la muestra de las elites dispersos por el entorno de la calle Cartagena, junto al suburbio de la Guindalera, al sur de la calle Alcalá, una zona que en 1960 tenía una importante presencia de talleres y locales industriales, generalmente en edificios de reciente construcción, y en la colonia de viviendas unifamiliares de 1929 Iturbe II, también promovida por el empresario Gregorio Iturbe (Barreiro, 1991)<sup>62</sup>. Sin embargo, las concentraciones más destacadas de domicilios de la alta sociedad en esta zona se localizan en la calle Florestán Aguilar y en la Avenida de los Toreros junto a la Plaza de Toros. La promoción de la calle Florestán Aguilar, construida por el Instituto Nacional de la Vivienda en 1950, forma una fachada uniforme frente a los jardines de Eva Perón con bloques con bajo residencial y cinco alturas (Moya, 1983: 145) y viviendas de 120 a 140 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>63</sup>. Del mismo modo, en Avenida de los Toreros, la elites localizan su domicilio en una serie de edificios promovidos por el Patronato Nacional de la Vivienda en 1953, a modo de bloques corridos siguiendo la curvatura de la plaza con bajo

**Foto 3.21.** Grupo Bancaya en el arranque de la Avenida de América. La torre con el anuncio publicitario se ha convertido en un hito de esta parte de la ciudad.. Fot. AGC.

**Foto 3.22.** Colonia Virgen del Pilar, situada frente al Grupo Bancaya. Fot. AGC.



**Foto 3.23.** Fachada de la promoción de la calle Florestán Aguilar, construida en 1950. Fot. AGC.

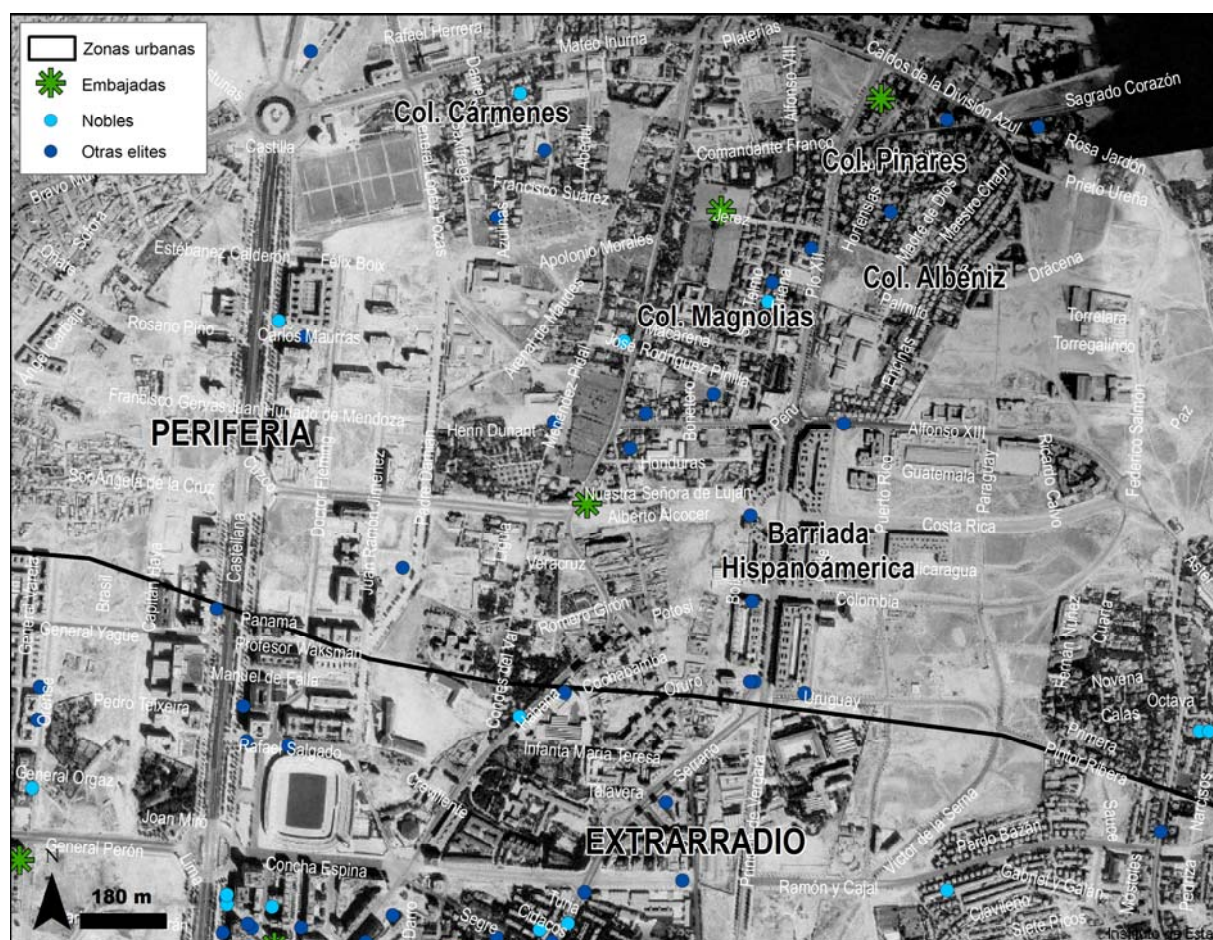
<sup>61</sup> En la torre con esquina a Francisco Silvela residían en 1960 los abogados Antonio López Huerta y José María Tornos Cubillo y el gerente de banca Ronald Keith; en el número 14 de Avenida de América la Marquesa de Gelo, la Marquesa de Montecastro, el Procurador en Cortes Ramón Hermida Herrero-Beaumont y el Director General de Empleo Sr. Polo Díez.

<sup>62</sup> En esta zona además del Conde de Castillo de Cuba y del Marqués de San Juan Nepomuceno residían algunos ejecutivos de empresa, profesores, editores, altos funcionarios, diplomáticos extranjeros y médicos.

<sup>63</sup> En la calle Florestán Aguilar tenían su domicilio el Marqués de Montemolín, el militar Enrique de la Cierva, el Procurador en Cortes Santiago Pardo y el abogado Valentín Dávila.



residencial y 5 plantas y viviendas con superficies similares a las anteriores (Moya, 1983: 146)<sup>64</sup>.



**Mapa 3.30.** Localización de los domicilios de las elites y las sedes de las embajadas en 1960 en el Norte de la Periferia sobre la fotografía aérea de 1961-67. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1960 y DGUET. Elaboración propia.

Más allá del Extrarradio, es decir, del antiguo término municipal ahora **Periferia** del nuevo municipio de Madrid, tenían su domicilio 43 personajes de la muestra de la alta sociedad de 1960, siendo una novedad con respecto a 1945. A pesar de que tan solo suponen el 2,2 % del total son un primer indicio de la dirección que tomarán en las siguientes décadas los nuevos espacios residenciales exclusivos. La mitad de los casos se ubican al Norte de la Periferia, destacándose la concentración entre el Paseo de la Castellana, Príncipe de Vergara y Mateo Inurria, donde además se localizaban la embajada de Tailandia, la de Irán y la Nunciatura. En 1960 esta zona se encontraba solo parcialmente urbanizaba y abundaban los solares vacantes y descampados. En este sector algunas familias de las elites

<sup>64</sup> La promoción de la Avenida de los Toreros acogía la residencia de los militares Marqués de Dávila, Pedro Pimentel Zayas, Pablo Pérez Seoane y Conde y Álvaro Lacalle Leloup, del Intendente Mercantil y consejero de empresa Rafael Baquera Nogueras y de la dama de la Cruz Roja Purificación San Román García, viuda del General del Estado Mayor Martín Vallejo Nájera.



eligieron como lugar de residencia antiguas colonias de viviendas unifamiliares construidas en los años veinte y treinta, como Los Pinares, Los Rosales, Los Cármenes, Albéniz o Las Magnolias, que contaban con chalets de alta categoría, así como villas particulares<sup>65</sup>.

Por otro lado algunos personajes se aventuraban a ocupar los nuevos bloques situados en el sector más septentrional de la Prolongación de la Castellana, mientras otros se alojaban en la prolongación de Príncipe de Vergara, en la llamada barriada de Hispanoamérica promovida por el propietario de los terrenos Juan Tarrés Almar entre 1950 y 1952 (COAM, 2003), compuesta por seis grandes manzanas cerradas, tres de ellas completadas posteriormente, con edificios de 6 plantas y viviendas de tamaños modestos. Sin duda no se trata de un conjunto residencial exclusivo siendo los residentes de la muestra un militar y dos funcionarios.

Otra pequeña agrupación de individuos registrados en la *Guía Heráldica* de 1960, pero que en ningún caso representa un sector exclusivo, lo encontramos al este de la vaguada del Abroñigal, donde en los años setenta se instalará la autopista M-30, en el barrio de la Concepción, una zona popular y de clase media, promovida por el empresario José Banús entre 1949 y 1953, con beneficios de la Ley de Viviendas Protegidas de 1939 (Canosa, 1995: 129). No aparece ningún miembro de la nobleza, siendo los residentes funcionarios, un director de escuela, un director de hotel, un filatélico y un escritor.

Al hilo de las zonas populares donde aparecen domicilios de la muestra de las elites, encontramos algunos casos dispersos que habían quedado sin señalar en el Extrarradio Sur, junto al acceso de la carretera de Extremadura y en el barrio de Usera. Se trata de cuatro personajes, un periodista, un director de hotel, y dos ingenieros, uno de ellos Vizconde de Barrionuevo, que, por supuesto, no convierten esos barrios en zonas representativas de la alta sociedad madrileña de 1960.



**Figura 3.28.** Publicidad de cuatro chalets en la calle Hermanos Tercero y Príncipe de Vergara. Se trata de viviendas unifamiliares de lujo realizadas en 1955 en un entorno poco consolidado junto a la colonia de las Magnolias. Fuente: ABC 23/09/1955 p.7.

<sup>65</sup> En este tipo de villas residían el secretario de la embajada de Bélgica de Luc Putman (Azulinas 6), el arquitecto Irwin Lubroth (Condes del Val 39) y el abogado y Facultativo del Instituto Nacional de Industria Luis Emilio Calvo Sotelo y Grondona (Cuesta del Sagrado Corazón 8). En la Colonia de Los Pinares residía el empresario y presidente de la inmobiliaria Urbis Francisco Luis y Díaz, en Las Magnolias la Duquesa de Medina Sidonia y en Los Cármenes la Marquesa de Torre Carrús.



**Figuras 3.29 y 3.30.** Publicidad de viviendas unifamiliares en el conjunto de Mirasierra. Fuente: ABC 15/11/1958 p.2 y ABC 09/07/1960 p.22.

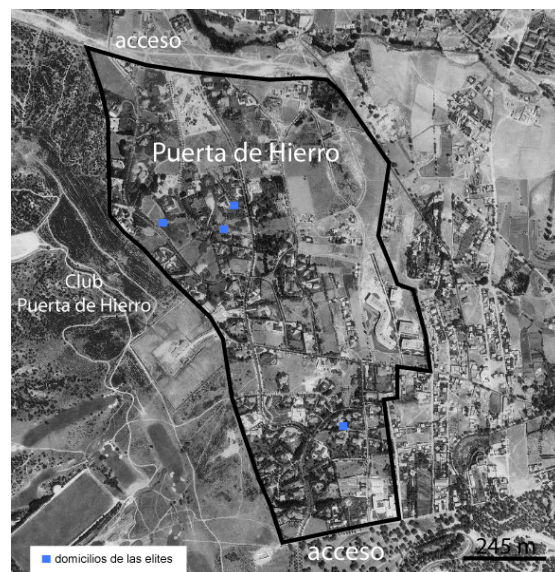
**Figura 3.31.** Fotografía aérea de 1961-67 del conjunto de Mirasierra. Fuente: DGUET.

Finalmente, volviendo a la Periferia queda por comentar la localización de algunos domicilios en lujosos enclaves que alcanzarán gran exclusividad posteriormente, cuatro en Puerta de Hierro, uno Mirasierra y tres en las manzanas de la Ciudad Lineal de Arturo Soria, teniendo solo uno de ellos título nobiliario<sup>66</sup>. Las dos primeras zonas son urbanizaciones de vivienda unifamiliar creadas bajo la fórmula de ciudades satélite en los años 1948 y 1949. En 1960 estos sectores estaban todavía escasamente edificados y su distancia al centro de la ciudad les restaba atractivo, siendo espacios periféricos con mala accesibilidad. En el caso de Puerta de Hierro, la presencia en esa fecha de domicilios de la alta sociedad confirma el aserto de Valenzuela (1977: 338-340) sobre la vocación de residencia permanente de estas nuevas piezas urbanas que cobrarán protagonismo en las siguientes décadas como espacios exclusivos de la capital.



**Figura 3.32.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de dos mansiones en Puerta de Hierro construidas en 1956 y 1960 en parcelas de 4.900 m<sup>2</sup> (DGC). Fuente: DGUET.

**Figura 3.33.** Fotografía aérea de 1961-67 del conjunto de Puerta de Hierro. Fuente: DGUET.



<sup>66</sup> En Puerta de Hierro tenían su domicilio en 1960 el escritor y director de *Blanco y Negro* del ABC Torcuato Luca de Tena y Brunet, el ingeniero Fernando Castaño Escalante, Braulio Alfageme y del Busto y el alto ejecutivo Thomas W. Halligan; en Mirasierra el miembro de la embajada americana Carl F. van Haeften; en Ciudad Lineal la Condesa de Venadito, Hendrik Trachsler y el médico Agustín Calvo Pérez.

## 4. LOS ESPACIOS RESIDENCIALES DE LAS ELITES MADRILEÑAS ENTRE 1960 Y 1980

### *4.1. El desarrollo urbano madrileño y las elites entre 1960 y 1980*

Madrid en los veinte años contemplados en este periodo se convierte en una ciudad madura, cuyo dinamismo se extenderá a los municipios inmediatos, tal y como era a comienzos de siglo sobre los términos que posteriormente fueron anexionados. Esta etapa se inicia con el cambio que supuso para el desarrollo económico español la puesta en marcha en 1959 del Plan de Estabilización y los Planes de Desarrollo de los años sesenta, que inauguraron una década de gran crecimiento económico y de mejoras sociales. El final de este periodo coincide, por un lado, con el declive de esa bonanza como consecuencia de los efectos de la crisis económica internacional de 1973 que no remite hasta 1980, y por otro, con un acontecimiento político de gran trascendencia para las ciudades, las primeras elecciones democráticas municipales de 1979.

Gracias a la consolidación del mercado nacional y a la apertura exterior, Madrid pudo aprovechar sus ventajas competitivas y convertirse en una de las principales ciudades industriales del país<sup>1</sup>. Entre 1940 y 1970 el aumento del empleo industrial en Madrid, del 12 % al 27 %, y de la producción industrial del 7,1 % al 13 % (1975), muy por encima de las medias de otras regiones<sup>2</sup>, tuvo su obvio correlato en el entorno urbano. Algunas de las consecuencias de la rápida industrialización madrileña, se muestran por ejemplo en que en 1948 Madrid contaba con una densidad de 88 trabajadores industriales por Km<sup>2</sup>, mientras que en 1975 alcanzaba los 298 (Méndez, 1983). En la ciudad, la polarización de la actividad era notable, a pesar de la incipiente difusión industrial metropolitana,

---

<sup>1</sup> En palabras de García Delgado (2009), ese desarrollo tuvo más que ver con las oportunidades y ventajas que se brindaron al país y la región en el marco de la OCDE: mercado internacional expansivo, utilización de excedentes tecnológicos y energéticos, disponibilidad de materias primas, permeabilidad de las fronteras para la emigración de trabajadores, etc., que con el acierto de algunos gobiernos tecnócratas.

<sup>2</sup> Carreras y Tafunel (2005) y García Delgado (2009).

pues en 1980 la urbe aún concentraba dos tercios de los empleos industriales y un 82 % del sector terciario (Méndez et al., 2009). Por otro lado, no se puede olvidar, que el final de este periodo coincide también con el inicio de la crisis, cuyas consecuencias en Madrid serán igualmente importantes, comenzando por la pérdida de empleos en el sector industrial, 110.000 en la provincia entre 1977 y 1985<sup>3</sup>, y la reestructuración sectorial y territorial de la actividad.

Con todo, la ciudad consolidó en esta etapa su vocación terciaria, apoyada fundamentalmente en las actividades administrativas, científicas, comerciales y en su función de centro empresarial y financiero. Todo ello se pone de manifiesto al comprobar que en 1983 el 49 % de las 500 primeras empresas españolas tenía su sede central en Madrid así como en la creciente atracción de sedes de multinacionales, concentradas en unos pocos distritos. De esta forma seguía engordando en Madrid el número de elites directivas y reforzándose, a la postre, la posición de la ciudad como capital política y de negocios (Bahamonde & Otero, 1989; Méndez et al., 2009).

La expansión económica madrileña supuso un importante estímulo para la llegada de población inmigrante desde otras zonas de España, que si bien hasta los primeros años de la década de los sesenta buscaron su residencia en la ciudad central, a partir de los setenta comenzaron a asentarse en los municipios de los alrededores. De este modo, mientras que a comienzos de la década de 1960 el 86 % de la población de la provincia residía en la capital, en 1981 ese porcentaje había descendido hasta el 67 %. Con todo, el crecimiento demográfico de Madrid reforzó sus cualidades en cuanto a potencial de mercado y desarrollo de los servicios al consumo (Marcos, 1991: 124).

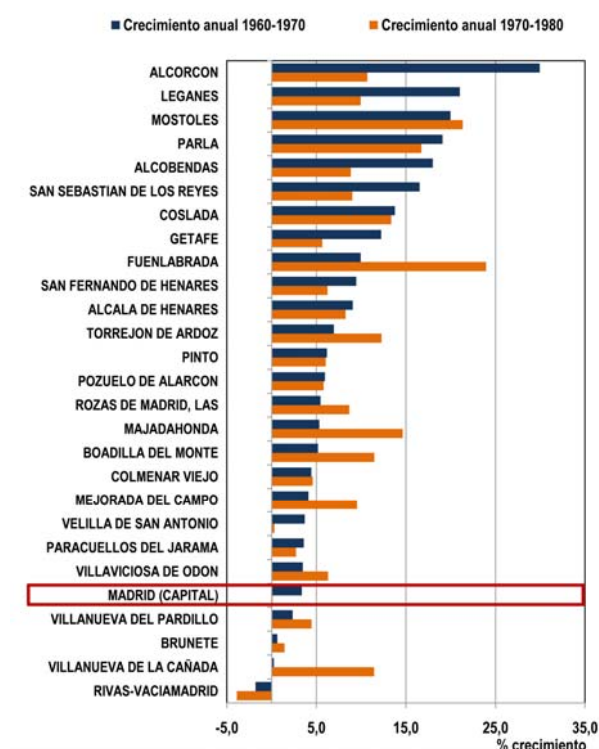
Es entonces cuando se fragua el Área Metropolitana de Madrid. La población del municipio de Madrid en 1981 ascendía a 3.188.297 habitantes, con un fuerte crecimiento entre 1960 y 1970 de 928.366, y un incremento más débil entre 1970 y 1981, tan solo 42.226 habitantes. Mientras los municipios metropolitanos experimentaron crecimientos espectaculares precisamente entre 1970 y 1981, excepto en el caso de Rivas Vaciamadrid (Duque & Montoliú, 2003: 29). El aumento de los municipios exteriores se alimentó fundamentalmente de la llegada de inmigración de otras zonas del

---

<sup>3</sup> *Atlas de la Comunidad de Madrid*, 1992:211.

país, así como de la propia capital, que desde 1975 perdía población por el estancamiento de su crecimiento vegetativo y el descenso en la recepción de inmigrantes.

Municipios	Población total			Porcentaje de incremento		Tasa de crecimiento anual	
	1960	1970	1981	1960-1970	1970-1981	1960-1970	1970-1981
Alcalá de Henares	25.123	59.783	142.862	138,0	139,0	9,1	8,2
Alcobendas	4.778	25.000	63.507	423,2	154,0	18,0	8,8
Alcorcón	3.356	46.048	140.657	1272,1	205,5	29,9	10,7
Boadilla del Monte	1.110	1.838	6.061	65,6	229,8	5,2	11,5
Brunete	897	956	1.119	6,6	17,1	0,6	1,4
Colmenar viejo	8.375	12.910	21.159	54,1	63,9	4,4	4,6
Coslada	3.695	13.412	53.289	263,0	297,3	13,8	13,4
Fuenlabrada	2.841	7.327	77.626	157,9	959,5	9,9	23,9
Getafe	21.895	69.424	127.060	217,1	83,0	12,2	5,6
Leganés	8.539	57.537	163.426	573,8	184,0	21,0	10,0
Madrid	2.259.931	3.146.071	3.188.297	39,2	1,3	3,4	0,1
Majadahonda	3.042	5.114	22.949	68,1	348,7	5,3	14,6
Mejorada del Campo	2.340	3.498	9.519	49,5	172,1	4,1	9,5
Móstoles	2.886	17.836	149.649	518,0	739,0	20,0	21,3
Paracuellos del Jarama	1.481	2.106	2.828	42,2	34,3	3,6	2,7
Parla	1.781	10.213	55.933	473,4	447,7	19,1	16,7
Pinto	5.360	9.761	18.589	82,1	90,4	6,2	6,0
Pozuelo de Alarcón	9.412	16.784	31.228	78,3	86,1	6,0	5,8
Rivas-Vaciamadrid	1.207	1.007	652	-16,6	-35,3	-1,8	-3,9
Rozas de Madrid, Las	3.185	5.413	13.513	70,0	149,6	5,4	8,7
S. Fernando de Henares	4.033	9.938	19.310	146,4	94,3	9,4	6,2
S. Sebastián de los Reyes	3.350	15.447	39.866	361,1	158,1	16,5	9,0
Torrejón de Ardoz	10.794	21.117	75.398	95,6	257,0	6,9	12,3
Velilla de San Antonio	1.036	1.490	1.543	43,8	3,6	3,7	0,3
Villanueva de la Cañada	592	607	1.997	2,5	229,0	0,3	11,4
Villanueva del Pardillo	488	615	993	26,0	61,5	2,3	4,5
Villaviciosa de Odón	2.215	3.118	6.102	40,8	95,7	3,5	6,3



**Cuadro 4.1.** Crecimiento de la población entre 1960 y 1980  
Fuente: Censos INE. Elaboración propia. Cálculo de la Tasa de crecimiento anual.

$n$ = intervalo de años;  $P_t$ = población del primer año considerado;  $P_{t+n}$ = población del último año considerado.

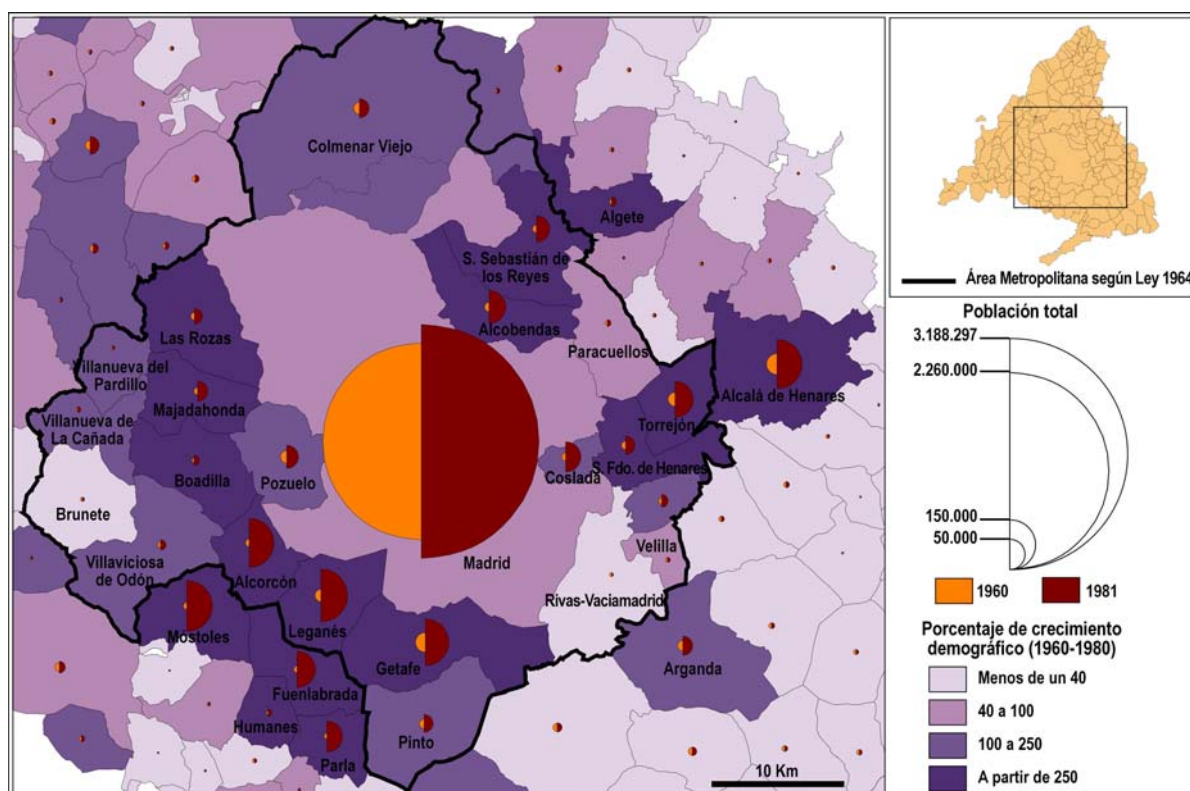
$$\left( \sqrt[n]{\frac{P_{t+n}}{P_t}} - 1 \right) \times 100$$

**Figura 4.1.** Crecimiento de la población entre 1960 y 1980 Fuente: Censos INE. Elaboración propia.



El salto metropolitano se manifestó también en cierta difusión industrial, que continuó con la tendencia espacial, iniciada en el último tercio del siglo XIX, de la implantación fabril en el sur del municipio de Madrid en Arganzuela y, tras la Guerra Civil, en Villaverde. Las empresas de grandes dimensiones y sectores maduros continuaron en este periodo su extensión por el sur metropolitano ubicándose en Getafe, Pinto o Leganés, donde ya existían instalaciones con anterioridad. Las nuevas empresas de sectores más modernos y diversificados, como las electrónicas, químicas y farmacéuticas se emplazaron en torno a otros ejes de comunicación, principalmente en salida de la carretera de Barcelona y en el corredor del Henares, aprovechando las ventajas logísticas del Este de la ciudad (cercanía al Aeropuerto, ferrocarril, etc.). Por otro lado, muchas pequeñas y medianas empresas prefirieron las zonas industriales del Norte, en el distrito de Fuencarral y en los municipios de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas, junto a la carretera de Burgos (Méndez et al., 2009; Caprarella, 2001: 270).

**Mapa 4.1.** Crecimiento demográfico en el Área Metropolitana de Madrid entre 1960 y 1980. Fuente: Censos de población, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia.



Este proceso de metropolización fue recogido por el planeamiento durante los años sesenta y setenta. La Ley del Suelo de 1956 instaba a la revisión del planeamiento general cada 15 años en aquellas ciudades con más de 50.000 habitantes y siguiendo este



precepto, en 1961 la Comisaría de Ordenación Urbana presentó un nuevo Plan General para la ciudad de Madrid y 23 municipios de los alrededores, reconocidos por primera vez como Área Metropolitana en un documento oficial (Terán, 1982: 384). En 1963 el Plan fue aprobado y para su puesta en marcha y gestión se creó un organismo supramunicipal en 1964, la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO).

El nuevo Plan se concibió en un contexto general de búsqueda de la descongestión de la ciudad, con los objetivos de descentralización de actividades, limitación del crecimiento y mejora del equilibrio territorial. Sin embargo, más allá de sus propósitos no fue más que una ampliación y adecuación del Plan de 1941 a la nueva situación urbana, sin nuevas aportaciones sustanciales. Aquel Plan de los años cuarenta no se cumplió, se habían ocupado muchos espacios libres, en numerosas ocasiones por promociones de iniciativa oficial, y las piezas urbanas se encontraban inconexas, sin embargo, antes que buscar alguna otra solución se decidió legalizar un buen número de esas actuaciones fuera de planeamiento (López Lucio, 1999: 136). El nuevo Plan aprobado en 1963 se basaba de nuevo en la ordenación espacial del crecimiento urbano a través de cinturones forestales, en este caso creando un anillo exterior que pretendía articular la zona construida de la ciudad central y los municipios metropolitanos. Además, se daba prioridad al sistema de transporte por carretera, proponiéndose desdobles en las vías radiales de acceso a Madrid, en ejes de tráfico prioritario en el Casco antiguo y la apertura de carreteras de circunvalación para poner en contacto los núcleos metropolitanos (Buero, 1992: 1.987).

El proyecto de la primera vía de circunvalación, M-30, que seguiría la vaguada del arroyo del Abroñigal y ya estaba prevista en el Plan anterior, se retoma y se acompaña de la propuesta de otro cinturón exterior, que acabará siendo la M-40. Al mismo tiempo, se redujeron las zonas verdes, que en 1941 se habían dispuesto junto al primer anillo verde, facilitando con ello la expansión continua de la urbanización, que en la realidad quedaba organizada por la red de carreteras (López Lucio, 1999: 49).

Como ocurrió con el Plan de 1941, el nuevo planeamiento de los sesenta sancionaba la estructura segregada del espacio madrileño, con una clasificación de los municipios metropolitanos en función de la orientación que debían seguir sus usos. Esta curiosa tipificación establecía que los municipios orientados al turismo fueran Boadilla del

Monte, Paracuellos del Jarama y Villaviciosa de Odón; para actividades turísticas combinadas con funciones de ciudad dormitorio Majadahonda y Las Rozas; como ciudades dormitorio Alcorcón y Pozuelo de Alarcón; para la concentración de servicios Alcobendas y San Sebastián de los Reyes; y para el establecimiento de la industria Getafe, Leganés, San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz. Esta última categoría de la zonificación referida al sector industrial tuvo un alto cumplimiento, reforzando la brecha social que separaba el espacio metropolitano madrileño, con la consolidación de un Sur claramente obrero (Caprarella, 2001: 278).

Al margen de cumplimientos puntuales, tal como ocurrió con el documento de 1941, el nuevo Plan no consiguió materializar sus objetivos. La inversión y obras públicas necesarias para su puesta en marcha no se realizaron, y sus objetivos fueron ignorados por los planes nacionales de desarrollo económico, que apenas se preocuparon de la ordenación espacial. Así, las previsiones de descongestión de la zona centro fracasaron y siguió adelante la concentración productiva, demográfica y edificatoria, al tiempo que, siguieron aprobándose planes parciales y planes especiales que contravenían y modificaban el ordenamiento general del Plan de 1963 (Terán, 1982: 391).

Entre las consecuencias del incumplimiento del Plan se encontraba, una vez más, la ocupación de grandes espacios calificados como zonas verdes y la urbanización desorganizada del espacio rural (Terán, 1982: 416). Además, seis años más tarde de su aprobación, en 1970, la población prevista por el Plan había sido superada en un 30 % y la edificación había desbordado los límites del Área Metropolitana (Ibídem: 565), de hecho se había previsto un crecimiento demográfico anual de 2,5 %, que en la realidad alcanzó el 4 % (Caprarella, 2001: 295).

No obstante, en lo que se refiere a la morfología de la ciudad, la influencia del Plan del 63 ha sido evidente en la realidad urbana madrileña durante largo tiempo y especialmente por su masiva calificación de zonas destinadas a tipologías edificatorias en bloque abierto, que suponían el 40 % del total de suelo calificado para uso residencial y de reserva urbana. Se esperaba que las altas densidades previstas, 430 habitantes por hectárea, hicieran asumible el contingente de inmigrantes que llegaba a Madrid. Al mismo tiempo, la edificación unifamiliar quedaba restringida en la periferia próxima,

reservándose esa tipología para amplias zonas de la periferia más exterior (López Lucio, 1999: 136).

La falta de cumplimiento del PGOU de 1963 tuvo que ver también con el interés de la Administración Central por el desarrollo de las carreteras y la mejora de los accesos a la capital, que se consideraron primordiales para impulsar económicamente la capital y su entorno. El Ministerio de Obras Públicas creó un Plan Nacional de Carreteras dentro del cual se insertaba un programa de Redes Arteriales para las grandes ciudades del país. La prioridad dada a estos planes permitió que pudieran sortear cualquier consideración recogida en el planeamiento urbano y, al estar concebidos como una política sectorial totalmente independiente del urbanismo, se perdió una gran oportunidad de integración en la actuación sobre el espacio urbano (Terán, 1982: 390-452).

Efectivamente, la Red Arterial que se aprobó para Madrid en 1972 contradecía los postulados del PGOU de 1963 con la justificación de la necesaria resolución de los problemas de tráfico y aquellos otros generados por la extensión de la ciudad. Más aún, la Ley de carreteras de 1974 propuso específicamente la adaptación del planeamiento general al de la red viaria. En este contexto, en el año 1975 quedó inaugurado el primer sector de la M-30 y para 1979 estaban consolidadas las radiales clásicas, la nueva carretera de Toledo y la de Colmenar. Son los años de las autopistas y de la construcción de los pasos a nivel en el interior de la ciudad para mejorar la conexión rodada en la ciudad central, que seguía concentrando actividades y empleo, convirtiéndose junto con la difusión del uso del automóvil<sup>4</sup> en los elementos clave que condujeron al salto metropolitano.

La explosión demográfica madrileña de los años sesenta y primeros setenta estuvo acompañada de un boom en la construcción residencial<sup>5</sup>. En el municipio de Madrid, entre 1940 y 1980 la superficie urbanizada y construida creció unas 13.000 ó 14.000 hectáreas, lo que supuso triplicar la extensión de la mancha urbana y alcanzar una ocupación del 32 % de la superficie del término municipal. Este crecimiento se logró mayoritariamente con la

---

<sup>4</sup> Caprarella (2001: 328) establece que en 1960 en la provincia de Madrid había 67.414 coches y en 1973 ya eran 724.549. Según Monclús & Oyón (1996:235) en Madrid en 1960 había 67.000 turismos, en 1965 unos 180.000 y en 1969 se acercaban a 500.000 vehículos.

<sup>5</sup> De acuerdo a Bahamonde y Otero (1989) de las 670.000 viviendas de 1960 se llega a 1.712.000 en 1981.

construcción de infraviviendas y bloques plurifamiliares entre 1955 y 1975, bien por inmobiliarias privadas o bien por la administración pública (Rodríguez Chumillas, 2001: 13). De hecho, desde mediados de la década de los sesenta se dio un fuerte crecimiento de la construcción de viviendas libres, que no descendió hasta la llegada de la crisis a mediados de los años setenta (Buero, 1992: 241)<sup>6</sup>.

Hay que tener en cuenta que durante estos años la construcción de edificios residenciales no solo se realizó sobre solares o terrenos vacantes, sino que de forma paralela se llevó a cabo en las zonas centrales de Madrid por medio de una intensa renovación del caserío heredado de etapas anteriores<sup>7</sup>. Los propietarios del antiguo caserío se vieron espolcados a declarar edificios en ruina ante la escasa rentabilidad que ofrecían unos alquileres cuyos precios se encontraban congelados y la permisividad para aumentar la edificabilidad en las nuevas construcciones sobre los solares vacantes tras el derribo (Naredo, 2003: 73)<sup>8</sup>. El propio Plan de 1963 auspició estas destrucciones al respaldar las transformaciones del interior de la ciudad con la previsión del desplazamiento de usos y la renovación puntual de algunas zonas (Ezquiaga, 1991: 219).

En paralelo a la efervescencia de la actividad constructiva, en la ciudad siguió aumentando el porcentaje de las viviendas en régimen de propiedad. Como ya señalamos anteriormente, la regulación de los precios del arrendamiento fue decisiva, al igual que la generalización del crédito hipotecario, que permitió a muchos inmigrantes llegados a las ciudades aspirar a la compra de una casa e incentivó a los caseros de los antiguos edificios en arrendamiento a vender las viviendas a sus inquilinos (Roch, 2003: 251).

El periodo de crecimiento económico y demográfico en Madrid se truncó con la llegada de la crisis económica a mediados de los años setenta, que afectó a la industria y especialmente al sector de

---

<sup>6</sup> Los datos de Caprarella (2001: 310) arrojan que entre 1960 y 1973 se construyó una media de 30.000 viviendas al año.

<sup>7</sup> Naredo (2003: 73) establece que en el año 2000 el 40% de los edificios de la provincia de Madrid destinados a vivienda censados en 1950 había desaparecido por demolición o ruina.

<sup>8</sup> Chueca decía en 1977 (84) que en España la política de preservación y conservación era altamente impopular y sentenciaba: "en nuestras ciudades una injusta congelación de alquileres ha creado una tendencia a la destrucción indiscriminada. Si conservar una casa no tiene más que inconvenientes: alquileres antiguos e irrisorios, gastos de mantenimiento, gravámenes fiscales muy superiores a la rentabilidad, etc., lo mejor es deshacerse de dicha casa y construir una nueva en la que generalmente se busca una ganancia desorbitada que compense de las estrecheces sufridas".

la construcción. Esta crisis de la construcción se produjo en parte por la caída de la demanda de viviendas ante el deterioro de las rentas de las familias y, sobre todo, por el endurecimiento de las condiciones del crédito a los futuros compradores. Tal situación de declive se recrudeció en torno a 1977 y el sector no se recuperó hasta mediados de los años ochenta (Marcos, 1991: 126-128).

La crisis se dejó notar en Madrid a nivel demográfico entre 1975 y 1980 con la pérdida del crecimiento de la población, la caída de la natalidad y el descenso en la recepción de inmigración en toda la región ante la menor oferta de empleo. Tan solo el Área Metropolitana logró mantener el aumento de habitantes en buena medida gracias al traslado de población desde la ciudad central (Duque & Montoliú, 2003: 32).

Se han ido desgranando hasta aquí los muchos problemas con los que arribó la ciudad de Madrid a 1980 y cabe concluir que a nivel de conjunto, uno de los más destacados era la discontinuidad del espacio construido y la falta de conexión entre las piezas urbanas creadas por la iniciativa pública y privada. No se había conseguido a la postre el contacto positivo entre el centro y la periferia, ni entre ésta y los anillos verdes propuestos por el planeamiento (López Lucio, 1999: 41). A esto se sumaba la presencia de importantes bolsas de infravivienda en la periferia, nutridas por grupos de población a los que el mercado inmobiliario no conseguía atender. Esa lógica que dejaba fuera del mercado de la vivienda a tantos, también provocó la expulsión de amplios sectores de la población a ciertos municipios del Área Metropolitana. Mientras, el centro de Madrid se especializaba en actividades terciarias, direccionales e institucionales así como en equipamientos y servicios, quedando la periferia con amplios sectores infradotados y con estándares mínimos de urbanización (Ezquiaga, 1991: 218).

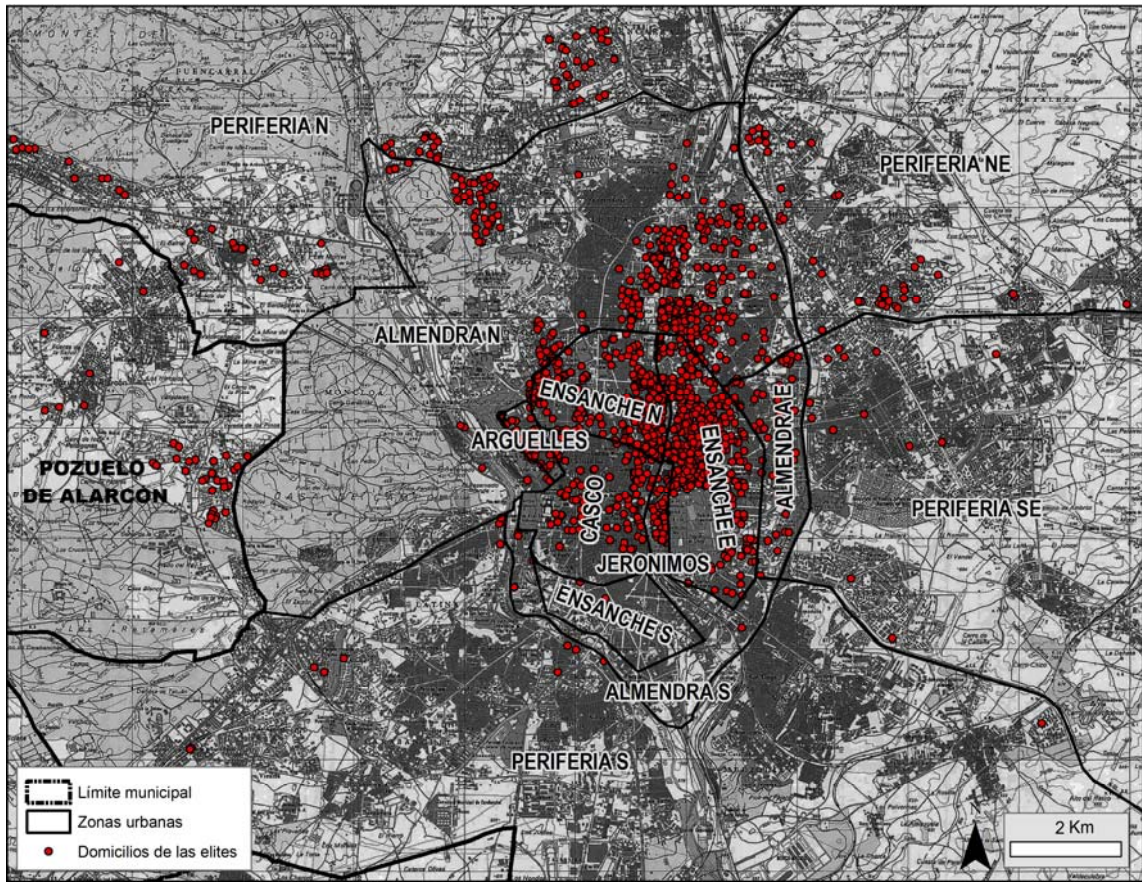
## 4.2. Caracterización socioeconómica y segregación urbana en 1980

### 4.2.1. Domicilios de las elites y zonas exclusivas

Como se ha señalado, el crecimiento urbano había cambiado la realidad de la ciudad de Madrid, por ello, para analizar los espacios residenciales de las elites madrileñas de 1980 no consideramos funcional la división zonal que se utilizó para el periodo de 1945-1960. La zona del Extrarradio deja de ser representativa y el límite del antiguo municipio de Madrid divide operaciones urbanas de tanta envergadura como la prolongación del Paseo de la Castellana, muy consolidada en los años ochenta, o la ampliación de Príncipe de Vergara. Por tanto, planteamos una nueva zonificación en la que el límite del antiguo Extrarradio se sustituye por los contornos de la vía de circunvalación M-30, incluyendo su cierre por la Avenida de la Ilustración, no ejecutado aún en esa época. Se han mantenido las unidades del Casco, Argüelles, Jerónimos y las del Ensanche, y rodeando todas ellas se ha establecido una nueva zona definida por el anillo de la M-30 a la que denominamos con su apelativo más conocido de Almendra central, aunque también nos referiremos a ella como interior de la M-30, dividida a su vez en los sectores Norte, Este y Sur. Más allá, entre la Almendra y el límite del municipio de Madrid se localiza la nueva Periferia, que también cuenta con una subdivisión por cuadrantes Norte, Noreste, Este y Sur (**Mapa 4.2**).

Partiendo de esta clasificación del espacio urbano, una vez más contamos con la información sobre los domicilios de una muestra de las elites, incluidas en la *Guía Heráldica* de 1980. La mayor novedad en la localización de las residencias de las elites con respecto a la etapa anterior es su establecimiento más allá del límite municipal de Madrid, apareciendo, aunque todavía en pequeña proporción, en los municipios de la corona metropolitana que les ofrecen espacios residenciales generalmente compuestos de viviendas unifamiliares en un ambiente exclusivo. Sin embargo, tal y como muestran los datos del **Cuadro 4.2**, la capital sigue acogiendo casi el 95 % de los 1.863 domicilios de las elites seleccionadas para 1980.





Según la muestra de 1980, las elites no nobiliarias fueron las protagonistas del asentamiento en las piezas urbanas fuera del municipio de Madrid, refrendando la tendencia ya advertida en 1960, al comparar la distribución de las elites a nivel de manzana, las diferencias de localización de los domicilios de la nobleza y del resto de la alta sociedad en 1980 se aprecia que las residencias de las elites no nobiliarias siguen estando, como en 1960, más dispersas en el espacio urbano que aquellas de la aristocracia, pues el número total de manzanas que ocupan es mucho mayor (**Cuadro 3**). De nuevo, la diferencia también es notable en las manzanas que acogen la vivienda de tres o más individuos, ya que mientras que para las elites no nobiliarias esas manzanas suponen un 14,4 % del total, en el caso de los nobles ese porcentaje asciende al 49 %, evidenciando su mayor concentración espacial.

Zonas	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Municipio Madrid	849	98,4	919	91,9	1768	94,9
AMM	14	1,6	81	8,1	95	5,1
Total	863	100	998	100	1863	100

**Mapa 4.2.** Zonas urbanas sobre el Mapa Topográfico Nacional 1:50.000 de 1982 (Hoja 559). Elaboración propia.

**Cuadro 4.2.** Distribución de los domicilios de la nobleza y el resto de las elites en valores absolutos y relativos. Fuente: Heráldica Guía de Sociedad 1980. Elaboración propia.

En cuanto a las zonas de mayor concentración de domicilios de la nobleza, el **Mapa 4.3**, muestra que se encuentran principalmente en las zonas centrales de la ciudad, en los Ensanches Norte y Este, en Jerónimos y en Argüelles, en la prolongación del Paseo de la Castellana y en el Norte de la Almendra central. Por su parte, en el **Mapa 4.4** se observa como las manzanas donde se localizan más de dos residencias de las elites sin título presentan una mayor dispersión en el espacio urbano y tienen mayor presencia que los nobles en zonas alejadas del centro de la ciudad y en los municipios del área metropolitana.

**Cuadro 4.3.** Número de manzanas ocupadas por la élite nobiliaria y el resto de grupos según el número de domicilios que aparecen en cada manzana en 1980. Fuente: Heráldica Guía de Sociedad 1980. Elaboración propia.

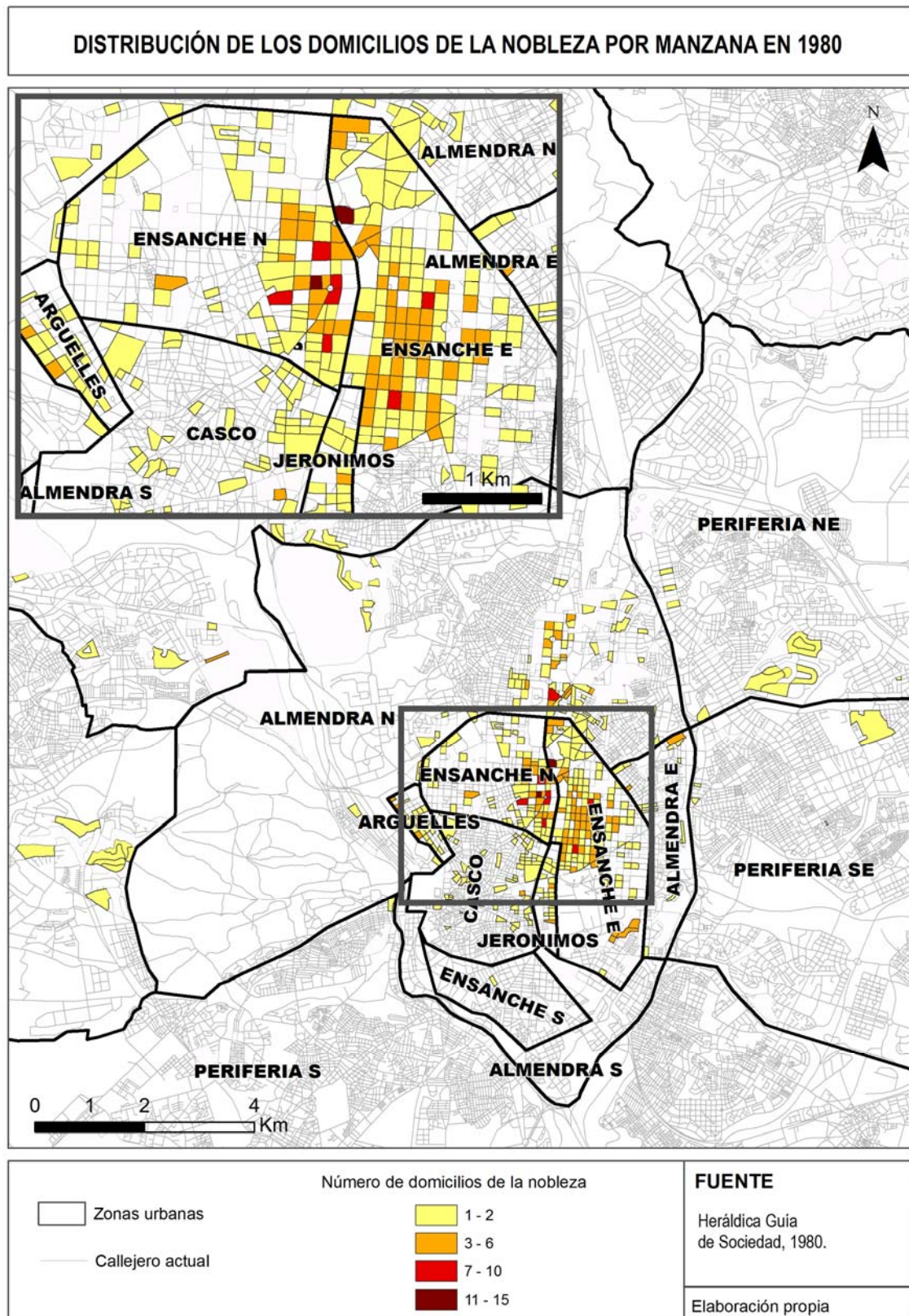
nº domicilios elites	nº manzanas nobles	%	nº manzanas otras elites	%
1-2	96	51,0	529	85,4
3-5	76	40,4	81	13,0
6-9	14	7,4	8	1,3
10-15	2	1,1	1	0,1
Total	188	100	619	100

En todo caso, los datos sobre la localización de los domicilios de las elites por zonas urbanas muestran que, a pesar de su presencia en nuevos espacios residenciales, en 1980 los sectores Norte y Este del Ensanche planificado en el siglo XIX siguen acogiendo más del 50 % de los domicilios que se encuentran en la capital, un valor muy elevado aunque se haya reducido en 15 puntos porcentuales con respecto a la etapa anterior (**Cuadro 4.4**). En ambos sectores del Ensanche, el grupo de la nobleza es el que mantiene un mayor porcentaje de residencias, mientras que el resto de las elites, como ya hemos apuntado, parece mostrar menos reticencias a la hora de abandonar esas zonas exclusivas tradicionales. El mismo fenómeno se produce en el Casco, Jerónimos y Argüelles, donde también disminuye claramente la proporción de domicilios totales de las elites respecto de 1960, siendo el descenso menos acusado en el caso de los nobles.

**Cuadro 4.4.** Distribución por zonas del municipio de Madrid de los domicilios de la nobleza y el resto de las elites en valores absolutos y relativos. Fuente: Heráldica Guía de Sociedad 1980. Elaboración propia.

ZONAS	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Casco	76	9,0	32	3,5	108	6,1
Ensanche N	203	23,9	153	16,6	356	20,1
Ensanche E	304	35,8	229	24,9	533	30,1
Ensanche S	1	0,1	4	0,4	5	0,3
Jerónimos	34	4,0	22	2,4	56	3,2
Argüelles	33	3,9	32	3,5	65	3,7
Almendra	162	19,1	328	35,7	490	27,7
Periferia	36	4,2	119	12,9	155	8,8
Total	849	100,0	919	100,0	1768	100,0

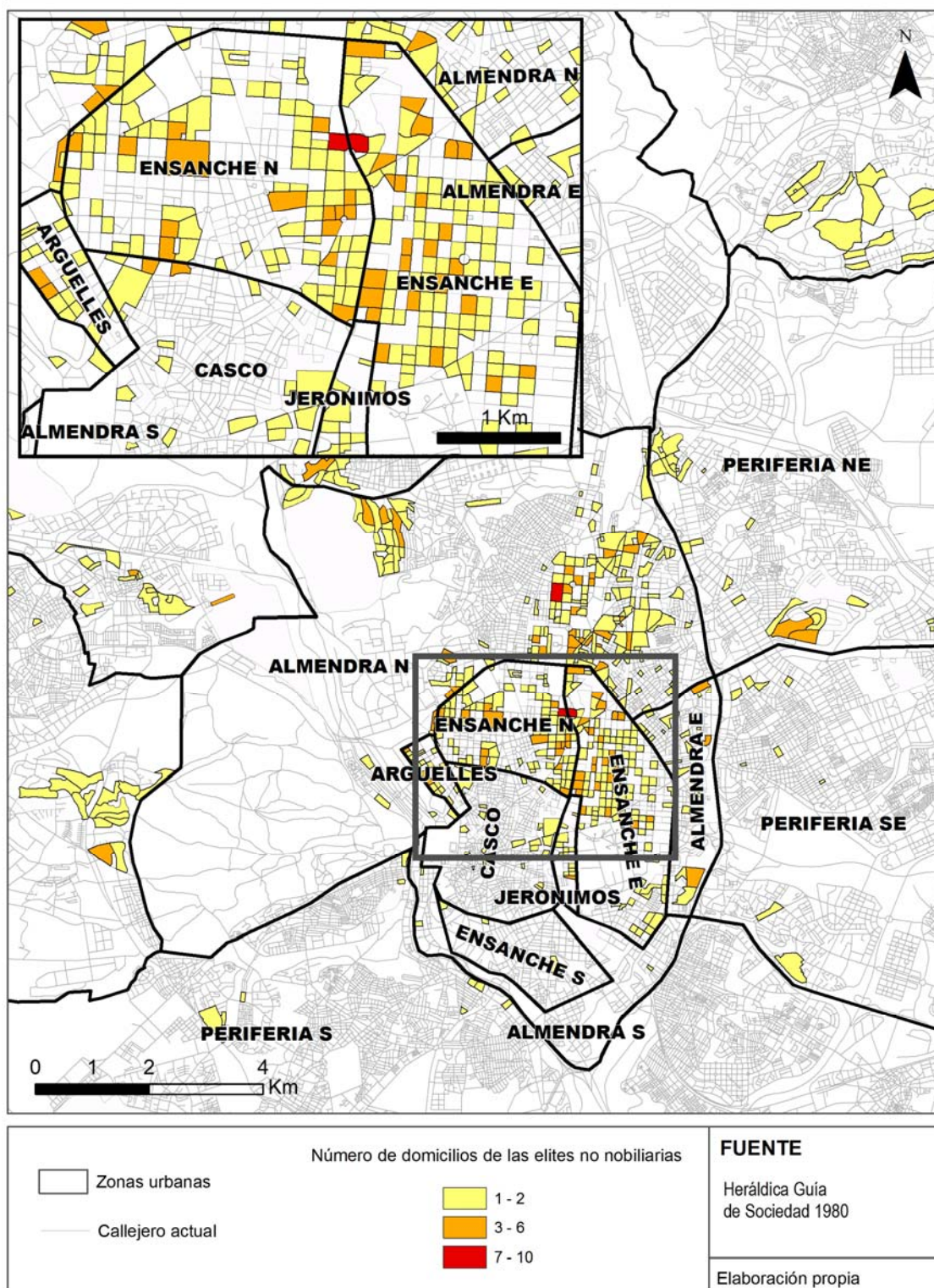




**Mapa 4.3.** Los domicilios de la nobleza en 1945 por manzana.



## DISTRIBUCIÓN DE LOS DOMICILIOS DE LAS ELITES NO NOBILIARIA POR DE MANZANA EN 1980



Mapa 4.4. Los domicilios de las elites sin título nobiliario en 1945 por manzana.

A propósito de esta pérdida de atractivo de las antiguas zonas señeras de la parte central de la ciudad, Fernando Chueca Goitia (1977: 302) reflexionaba sobre la huida de las clases altas a zonas urbanas cada vez más lejanas. Este autor se cuestionaba sobre la mudanza de las familias como los "Núñez, Alba, Medinaceli, Medina-Sidonia, Altamira, Astorga, Villahermosa, Miraflores", que antes residían en los palacios de la Castellana o en las viejas casonas, concluyendo: "desde luego, no en sus palacios, que han desaparecido o se han convertido en sedes bancarias o en lujosas oficinas de multinacionales". Desde luego, Chueca advertía sobre la evidente terciarización del centro de la ciudad y la búsqueda de nuevos espacios por parte de las clases altas. Sin embargo, según la información de la *Guía Heráldica* de 1980, el Duque del Infantado todavía residía en una de sus propiedades más céntricas, en la calle Don Pedro nº 1, junto a la Puerta de Moros; el Duque de Fernán Núñez tenía su domicilio en pleno Ensanche Este, en la calle Jorge Juan nº 23; y un poco más allá en el nº 21 de esa misma calle vivía la Marquesa de Astorga. La Duquesa de Alba continuaba habitando en su palacio de la calle Princesa y la Duquesa de Villahermosa en uno de los inmuebles más exclusivos del barrio de Jerónimos, en la calle Espalter nº 2. En definitiva, de todos los títulos nobiliarios señalados por Chueca Goitia, solamente la Duquesa de Medina-Sidonia se alojaba lejos del centro, en la colonia de Las Magnolias, en nº 30 el la calle Hermanos Tercero, fuera del antiguo término municipal de Madrid en el antiguo pueblo de Chamartín de la Rosa<sup>9</sup>. Es claro, por tanto, que la gran nobleza apenas se había alejado de las zonas centrales de la ciudad, resistiéndose a abandonar sus espacios residenciales tradicionales.

Es más, tal como demostró en su día Álvarez Mora (1979), con anterioridad a 1970 el Centro y el Ensanche de Madrid habían experimentado un primer proceso de renovación que supuso "la elevación del estatus de sus viviendas" (Ibídem: 12), evolucionando hacia la terciarización fundamentalmente a partir de esa fecha. La transformación de manzanas enteras en estas zonas, durante la etapa que estamos considerando, supuso la construcción de edificios

---

<sup>9</sup> Según la *Guía Heráldica*, en el año 1980 la familia Altamira y Medinaceli residían en otras provincias. Por otro lado, en la Guía no aparece el domicilio de los Marqueses de Miraflores, que en 1960 se situaba en la calle Lagasca nº 51, en una de las zonas más cotizadas del Ensanche Este.

exclusivos, con jardines y espacios privados en algunos casos, que podían competir ventajosamente en el mercado inmobiliario de calidad con las localizaciones más periféricas. En la década de los setenta habían comenzado a difundirse, muy vinculados al desarrollo de oficinas, apartamentos o estudios, que se identificaban con la residencia temporal de las clases sociales adineradas. La combinación de apartamentos, oficinas y locales comerciales de alta calidad llegará a caracterizar la renovación de algunas de las principales arterias de la antigua ciudad decimonónica.

Volviendo a la ubicación de los domicilios de la muestra de la alta sociedad por zonas, en 1980 destaca el aumento de su presencia más allá del Ensanche, especialmente en el caso de las elites no nobiliarias. En 1960 las residencias de los nobles eran ya proporcionalmente menos visibles en el Extrarradio y la antigua Periferia que las del resto de las elites y en 1980 esa tendencia se acentúa aún más. De acuerdo con los datos totales, un 27,7 % de los domicilios analizados se localizaban en el espacio acotado por el Ensanche y la autopista M-30, pero en el caso de la nobleza el porcentaje es del 19,1 %, mientras que para el resto de la alta sociedad alcanza el 35,7 %, convirtiéndose en el espacio con mayor número de residencias de este colectivo.

La diferencia de porcentajes de los nobles y otras elites se mantiene en la nueva Periferia, que se extiende desde la M-30 hasta el actual límite municipal de Madrid. La proporción de residencias de las elites alcanza un 8,8 % sobre el total, siendo de 4,2 % para los nobles y de 12,9 % para el resto. Los personajes de la alta sociedad sin título nobiliario parecen lanzarse más tempranamente a la búsqueda de nuevos modelos urbanos y tipologías alternativas, en áreas que generalmente fueron construidas específicamente para las clases altas y donde podían convivir entre iguales más fácilmente que en el Ensanche y el centro de la ciudad.

Al hablar de la Almendra y de la Periferia, hay que recordar que no todos los cuadrantes de estas zonas tienen una vocación residencial orientada a la alta sociedad. El **Cuadro 4.5** recoge los datos desagregados para los distintos sectores de los dos ámbitos que en 1980 acogían el 36,5 % del total de las elites con domicilio en el municipio de Madrid. En ambos casos resulta claro el protagonismo del Norte de la ciudad, pues la suma de todos los sectores septentrionales agrupa el 86,8 % de las residencias ubicadas en la Almendra y la Periferia.



ZONAS	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Almendra N	138	69,7	294	65,8	432	67,0
Almendra E	23	11,6	30	6,7	53	8,2
Almendra S	1	0,5	4	0,9	5	0,8
Periferia NO	17	8,6	65	14,5	82	12,7
Periferia NE	13	6,6	33	7,4	46	7,1
Periferia SE	4	2,0	9	2,0	13	2,0
Periferia S	2	1,0	12	2,7	14	2,2
Total	198	100	447	100	645	100,0

**Cuadro 4.5.** Distribución por sectores de la zona intermedia y la periferia de los domicilios de la nobleza y el resto de las elites en valores absolutos y relativos. Fuente: Heráldica Guía de Sociedad 1980. Elaboración propia.

Finalmente, una de las novedades más destacadas en la muestra de los domicilios de la alta sociedad en 1980 con respecto a 1960 es su presencia en los municipios del Área Metropolitana de Madrid. Se trata solamente del 5,1 % del total (95 individuos), de los cuales solo 14 tenían título nobiliario. Como veremos más adelante, la mayor parte de esos 95 individuos localizaron su domicilio en la lujosa zona de La Moraleja en Alcobendas, en las exclusivas urbanizaciones de Pozuelo de Alarcón y en menor medida en otros municipios del Oeste metropolitano como Majadahonda, Las Rozas de Madrid o Boadilla del Monte.

#### 4.2.2. Valoración socioeconómica de la ciudad en la década de 1980

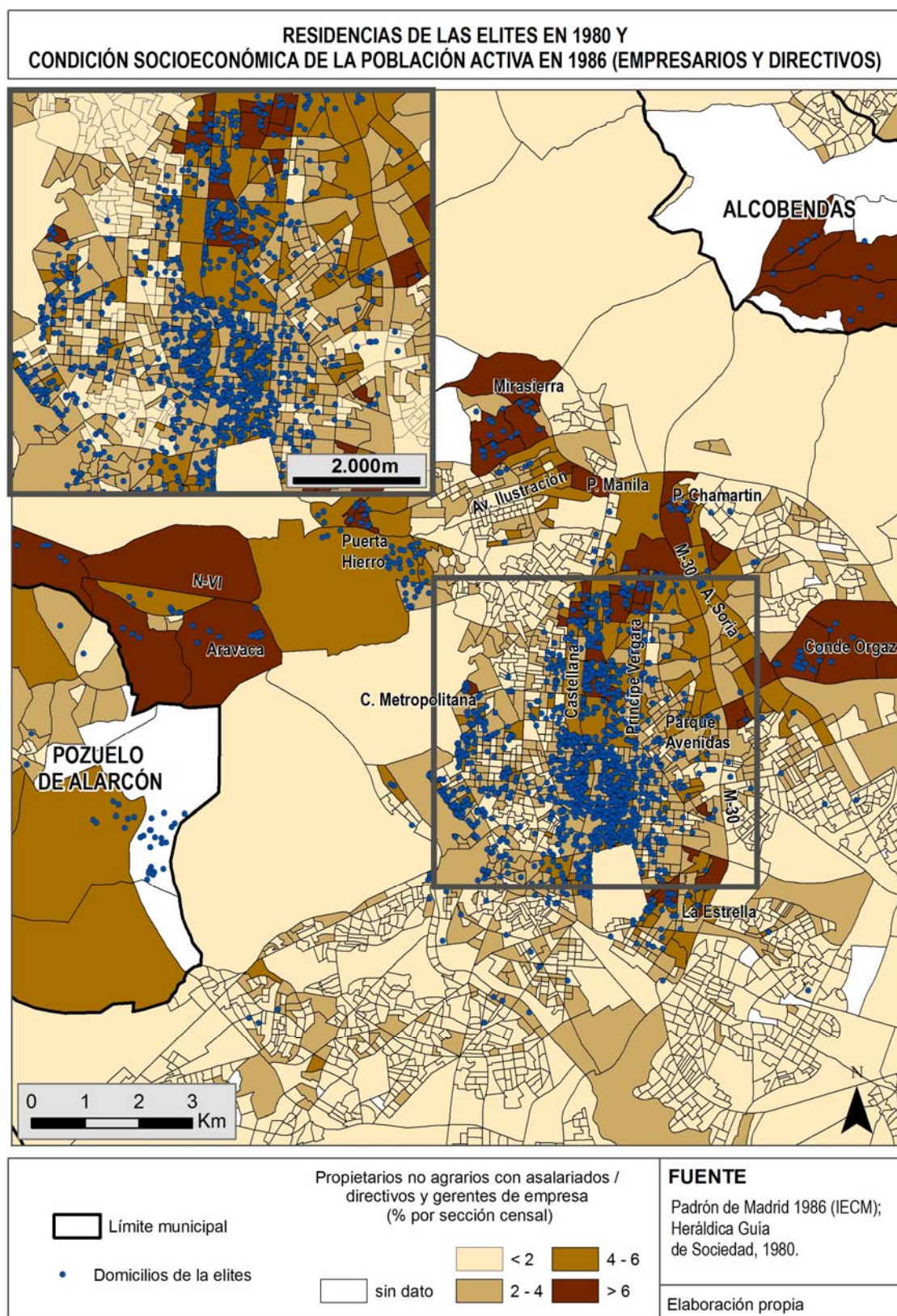
Para obtener un panorama general de la ciudad de Madrid y los espacios del AMM ocupados por las elites hemos explotado algunos de los resultados del Padrón de 1986, ofrecidos por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, que permiten analizar las diferencias sociales del espacio madrileño, atendiendo principalmente a las clasificaciones de la población por categorías socioeconómicas. La disponibilidad de la información a nivel de sección censal es además una ventaja para el análisis urbano con respecto las fuentes que utilizamos para el estudio de la ciudad en 1960, ya que permite afinar la caracterización espacial.<sup>10</sup>

Con el objetivo de analizar las zonas urbanas en las que se concentran las clases altas, bajo el supuesto de su amplia capacidad de elección del lugar de residencia, hemos tomado la información del Padrón de 1986 referida a la condición socioeconómica de la población activa, en concreto a las categorías de “empresarios no agrarios con asalariados” y “directores y gerentes de empresas”. Su representación en los **Mapas 4.5** y **4.6** muestra el porcentaje de esas categorías sobre el total de la población activa por sección censal, acompañado de la localización de los domicilios de la muestra de las elites de 1980. Se comprueba así que las secciones censales con elevados porcentajes de tales categorías socioeconómicas (por encima del 4 %)<sup>11</sup> en el municipio de Madrid corresponden, de forma general, con las zonas de residencia de la muestra de las elites de 1980.

---

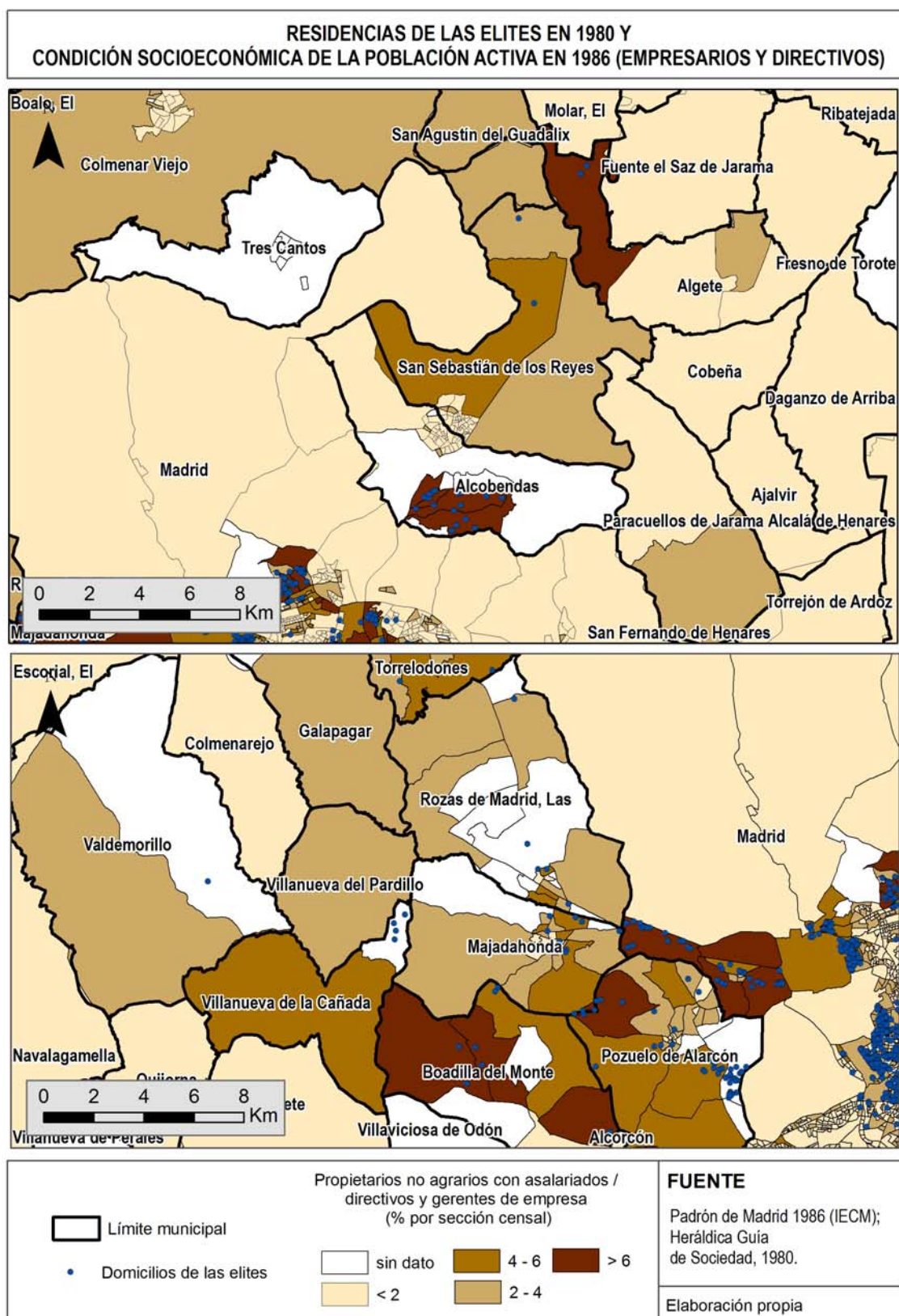
<sup>10</sup> Las secciones censales están delimitadas por criterios demográficos que buscan el equilibrio entre las unidades (en torno a las 2.000 personas) lo cual ayuda a la comparación de los datos, aunque no se debe perder de vista la distorsión que introduce la disparidad en las superficies de las mismas. Para realizar la representación cartográfica de los datos se han tomado las secciones censales del año 1991, por ser las únicas de que se disponía. Esto ha generado un vacío de información en una serie de secciones, que afecta a zonas con agrupaciones de domicilios de la elite, especialmente en el caso de las urbanizaciones de Somosaguas (Pozuelo de Alarcón) y Villafranca del Castillo (Villanueva de la Cañada).

<sup>11</sup> El porcentaje del 4 % puede resultar en un principio un umbral demasiado bajo, pero la media del total de las secciones de la Comunidad de Madrid se sitúa en 1,6% y por tanto, es más del doble de la misma. El porcentaje máximo es de 10,79 % y corresponde a La Moraleja (Alcobendas). El resto de porcentajes por encima del 8 % se encuentran en las urbanizaciones de Mirasierra y Conde de Orgaz, y en otras dos secciones censales en los barrios de Hispanoamérica (Periferia cercana Norte) y San Pascual (Periferia exterior Noreste).



**Mapa 4.5.** Residencias de las elites en 1980 y porcentaje de empresarios, directivos y gerentes por sección censal en 1986.





En el Casco antiguo destacan los porcentajes del entorno de las Cortes (4,1%) y en la parte central del sector Jerónimos (5,1 % y 5,6 %), mientras en Argüelles aparecen solo dos secciones con porcentajes por encima del 4 %, en la zona central del barrio y en la fachada noroccidental, donde se aprecian mayores concentraciones de residencias de las elites. En el Ensanche Norte encontramos 12 secciones censales con valores superiores al 4%, en sus zonas más exteriores, dejando en el interior espacios con bajas proporciones de empresarios y directivos. Mientras, en el Ensanche Este las secciones con más altas proporciones, marcan claramente las zonas que hasta el momento ya se habían identificado como más exclusivas de este sector, es decir la parte occidental limitada por la Castellana y la calle Príncipe de Vergara y el Parque Urbanizado en su totalidad. Pero mucho más llamativos son los porcentajes del barrio del Niño Jesús, que en estos momentos queda consolidado como un espacio residencial para grupos de alto estatus, toda vez que el conjunto ha sido cerrado en el Norte por la nueva promoción de bloques abiertos *Retiro 2*, en torno la Plaza del Doctor Laguna.

Dentro del anillo de la M-30, en la zona Norte de la Almendra, las secciones con mayores porcentajes de empresarios y directivos repiten el esquema de la muestra de domicilios de las elites, siguiendo el eje del Paseo de la Castellana con la frontera de la prolongación de Príncipe de Vergara al este, extendiéndose como una franja de clase alta hasta alcanzar el nudo Norte.

Junto al tramo este de la M-30 aparece una franja de secciones censales con valores porcentuales entre 4 % y 6 % que arranca desde algunas secciones del Parque de las Avenidas y se extiende por el acceso de Avenida de América hacia el Norte, siguiendo el eje de las calles Corazón de María, Avenida de Alfonso XIII y Santa María Magdalena, agrupando antiguas colonias de viviendas unifamiliares con bloques plurifamiliares de calidad en composición abierta construidos desde los años sesenta. Más al sur, el barrio de la Estrella, iniciado por la inmobiliaria Urbis en los años setenta, destaca dentro de su entorno por su elevado porcentaje de empresarios y directivos.

La correspondencia entre las secciones con importantes porcentajes de población con categoría socio-profesional alta y la localización viviendas de las elites se aprecia con mucha nitidez en los sectores que rodean la Colonia Metropolitana y en toda la zona de

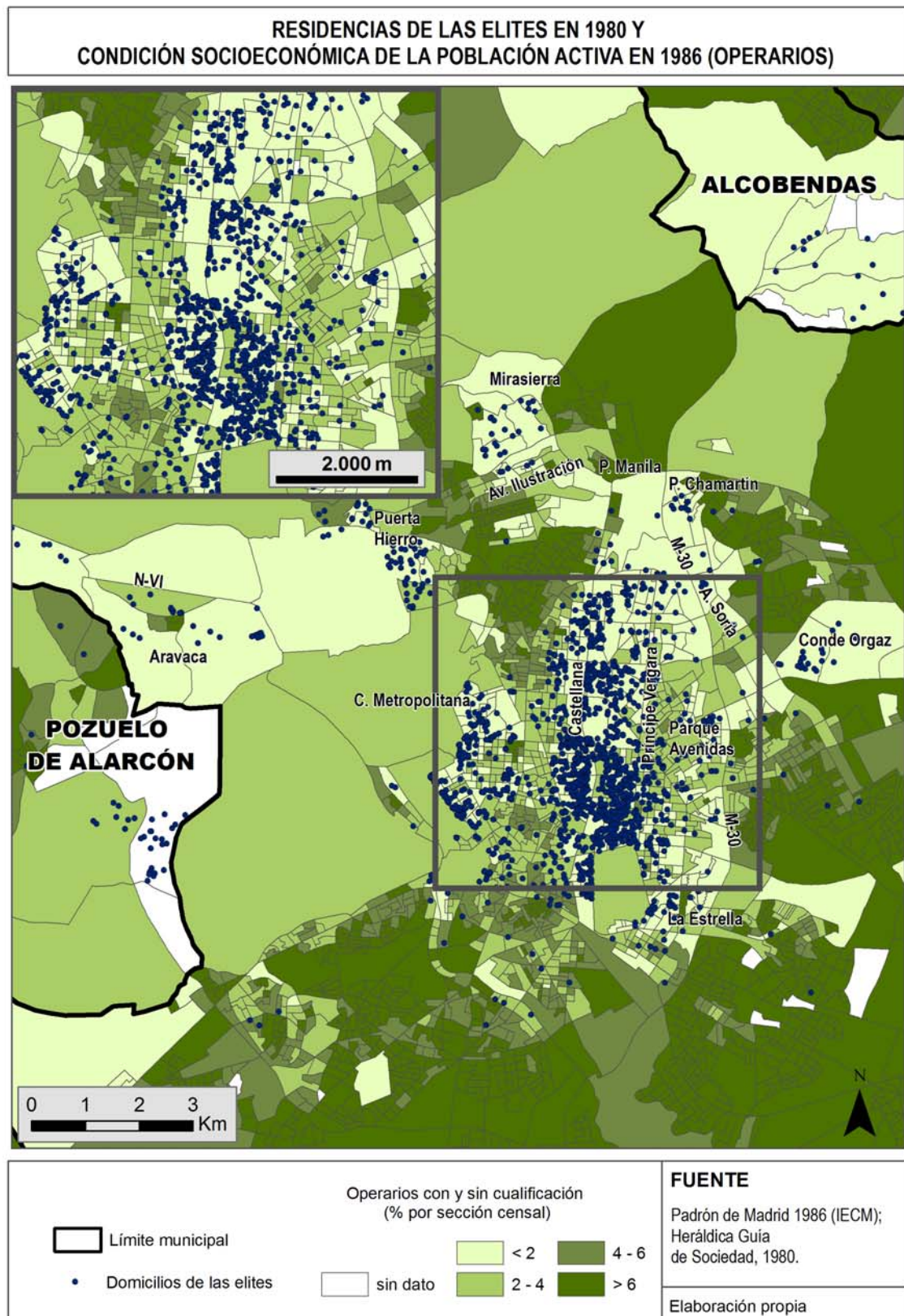
Puerta de Hierro. Por el contrario, en las secciones de la zona oriental de la Avenida de la Ilustración y al sur de la misma, donde se levanta el conjunto de bloques abiertos de la urbanización Polígono Manila, donde los porcentajes de directivos y empresarios son notables, no hemos encontrado ningún miembro de la elite analizada. Al norte de la Avenida de la Ilustración, en contacto con Mirasierra, las secciones con altos porcentajes se sitúan junto a algunas residencias de la elite en la zona de bloques plurifamiliares.

En el resto de la Periferia los datos de la condición socioeconómica no aportan ninguna novedad con respecto a las zonas exclusivas ya indicadas por la muestra de las elites. Las secciones con cifras destacadas de empresarios y directivos coinciden con el sector septentrional de Puerta de Hierro, la Colonia de Mirasierra y sus ampliaciones, el eje de Arturo Soria con extensiones junto a la carretera de Barcelona hasta las urbanizaciones de Pinar de Chamartín en el norte, y hacia el este abarcando la urbanización Conde de Orgaz y la Piovera, y en contacto con ésta última la Alameda de Osuna que parece contar en 1986 con una composición social de alto nivel en algunas zonas. Hacia el oeste, destaca todo el sector del antiguo municipio de Aravaca, exceptuando su casco antiguo de carácter popular.

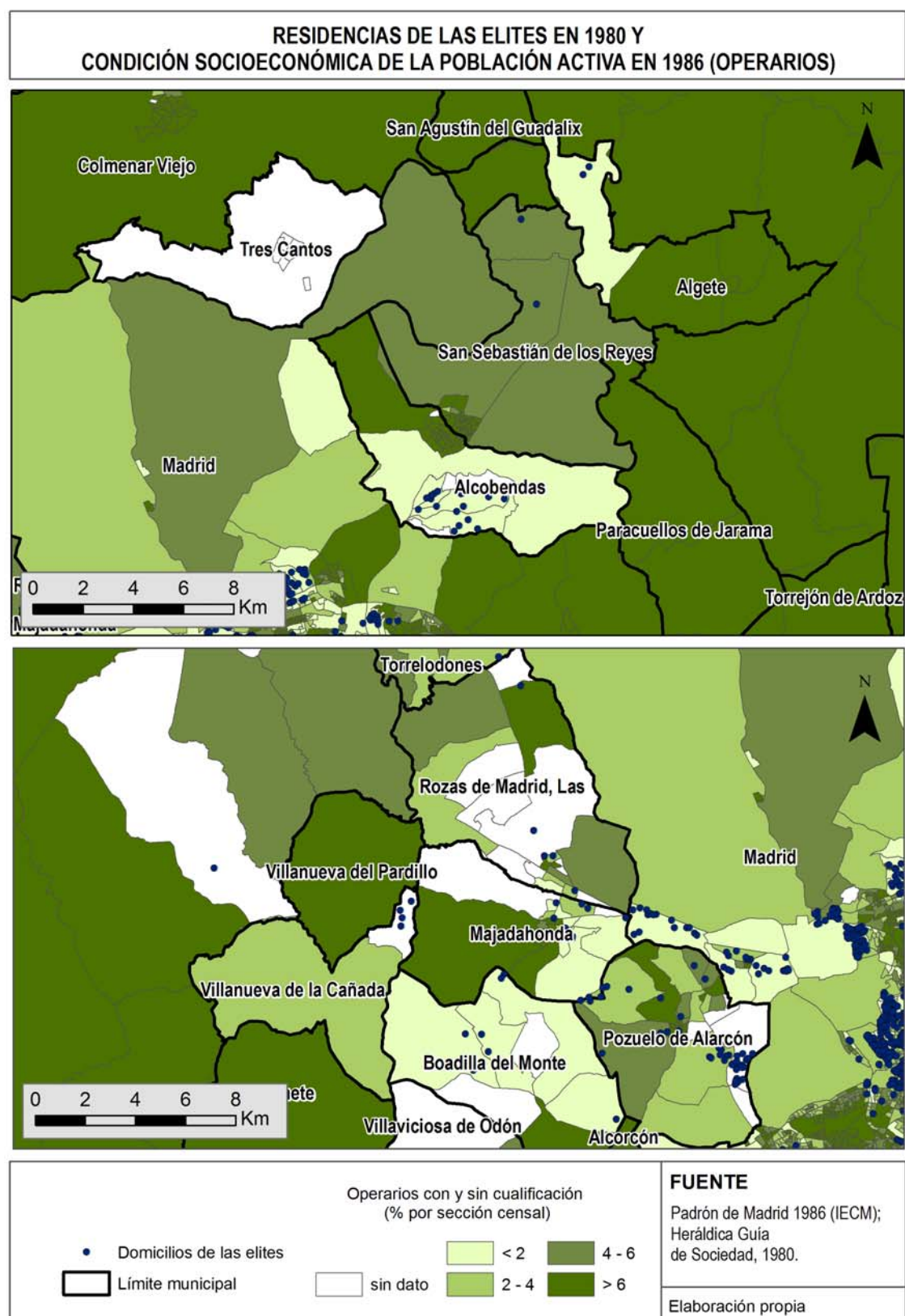
En definitiva, las secciones censales con porcentajes de empresarios y directivos por encima del 4 %, tienen una coincidencia general con la localización de las residencias de las elites en 1980. Pero, sobre todo, cabe destacar que las elites siguen un claro patrón de alejamiento de los espacios donde los porcentajes de tales categorías son especialmente bajos, es decir, menores al 2 %.

Con respecto al Área Metropolitana (**Mapa 4.6**), las secciones censales por encima del 4 % de empresarios y directivos se localizan en los municipios del entorno de la carretera de la Coruña (Nacional VI), la de Colmenar Viejo (N-513) y la de Burgos (Nacional I), donde se sitúan las grandes urbanizaciones de lujo de vivienda unifamiliar ya comentadas anteriormente. Sin embargo, muchas de ellas aún no están consolidadas y no siempre cuentan con residentes de la muestra de las elites. Esta puede ser la razón por la que urbanizaciones de alta categoría como Villafranca del Castillo, tengan un porcentaje de empresarios y directivos llamativamente bajo.



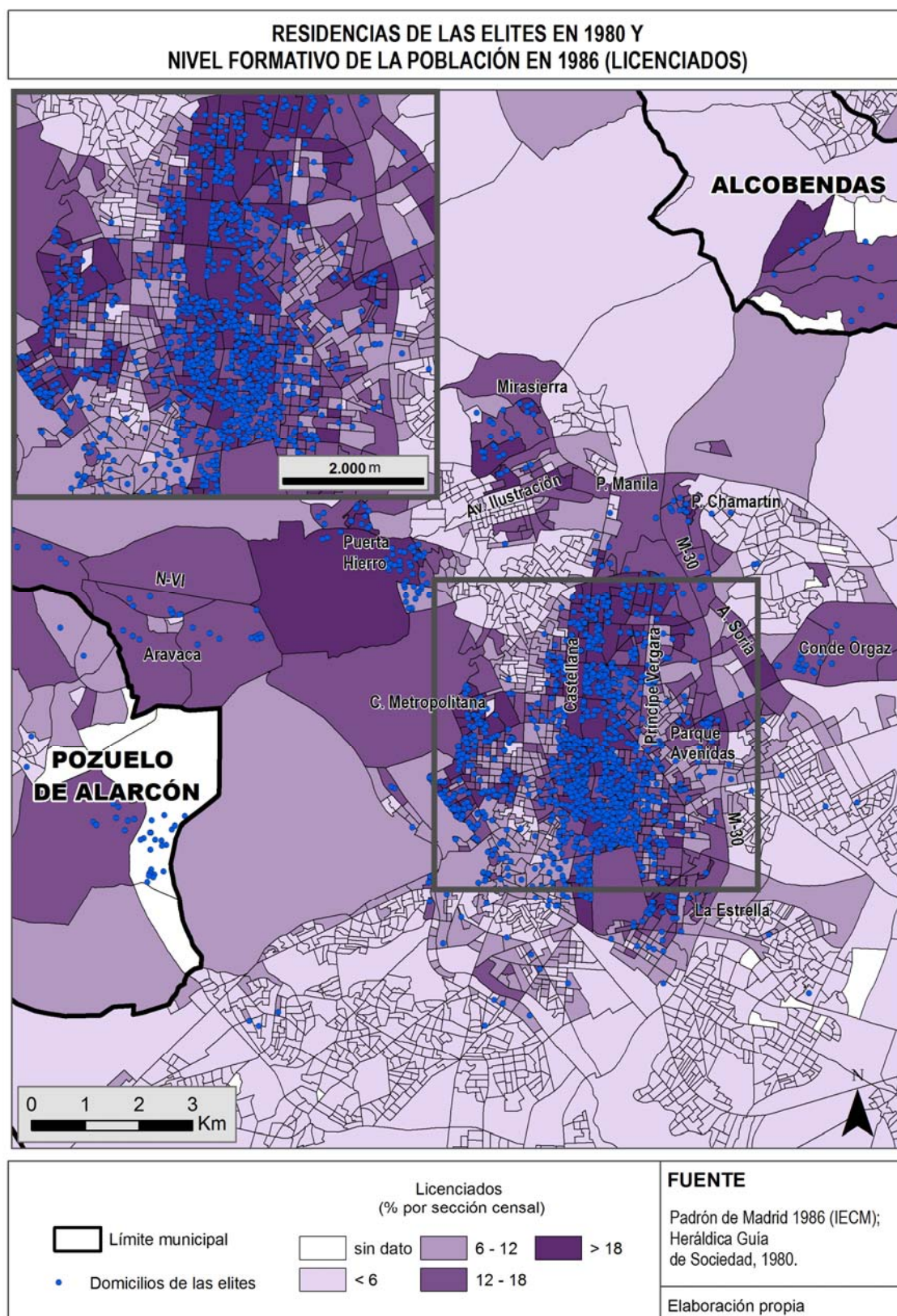


**Mapa 4.7.** Residencias de las elites en 1980 y porcentaje de trabajadores operarios por sección censal en 1986.

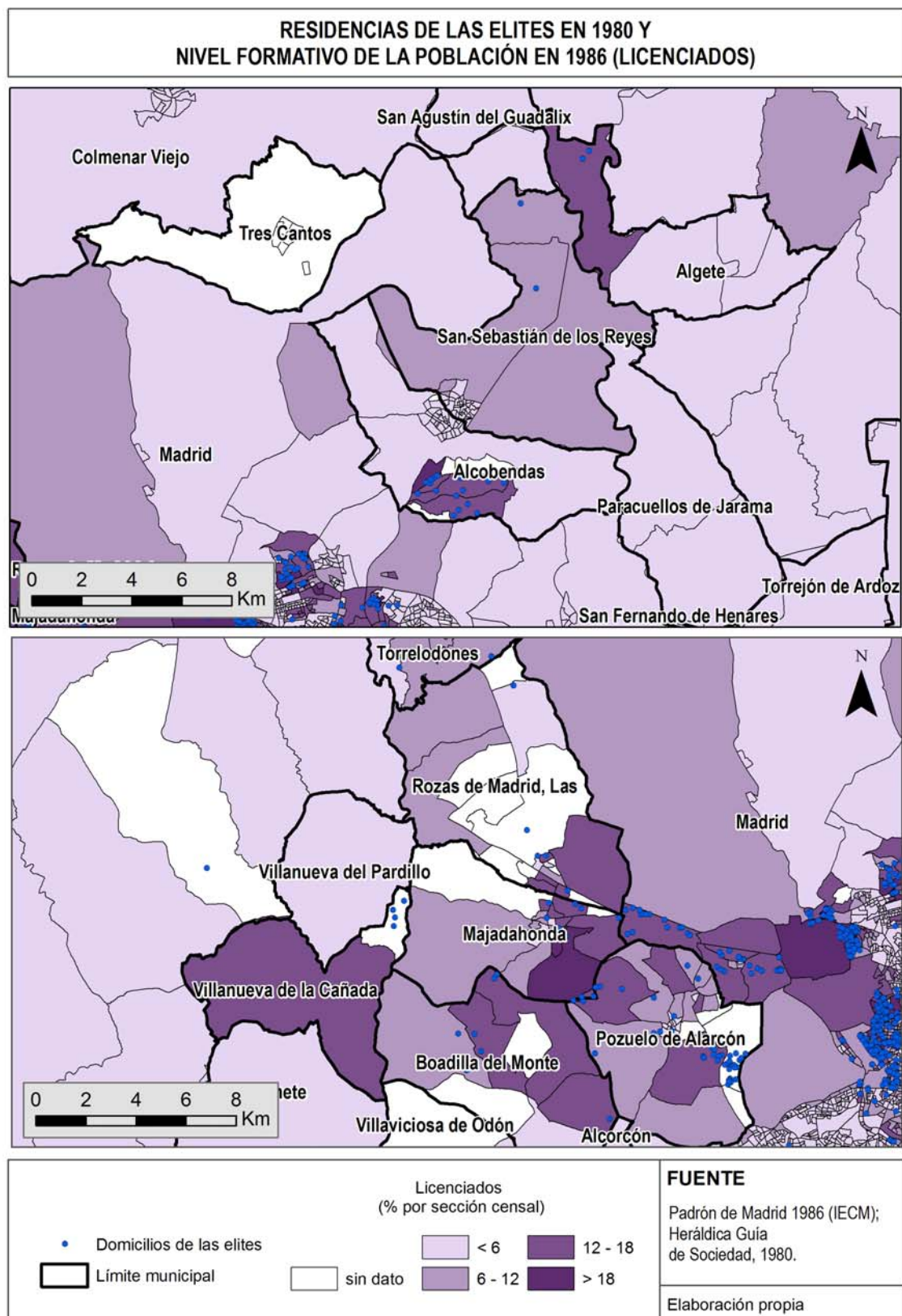


**Mapa 4.8.** Residencias de las elites en 1980 y porcentaje de trabajadores operarios por sección censal en 1986.



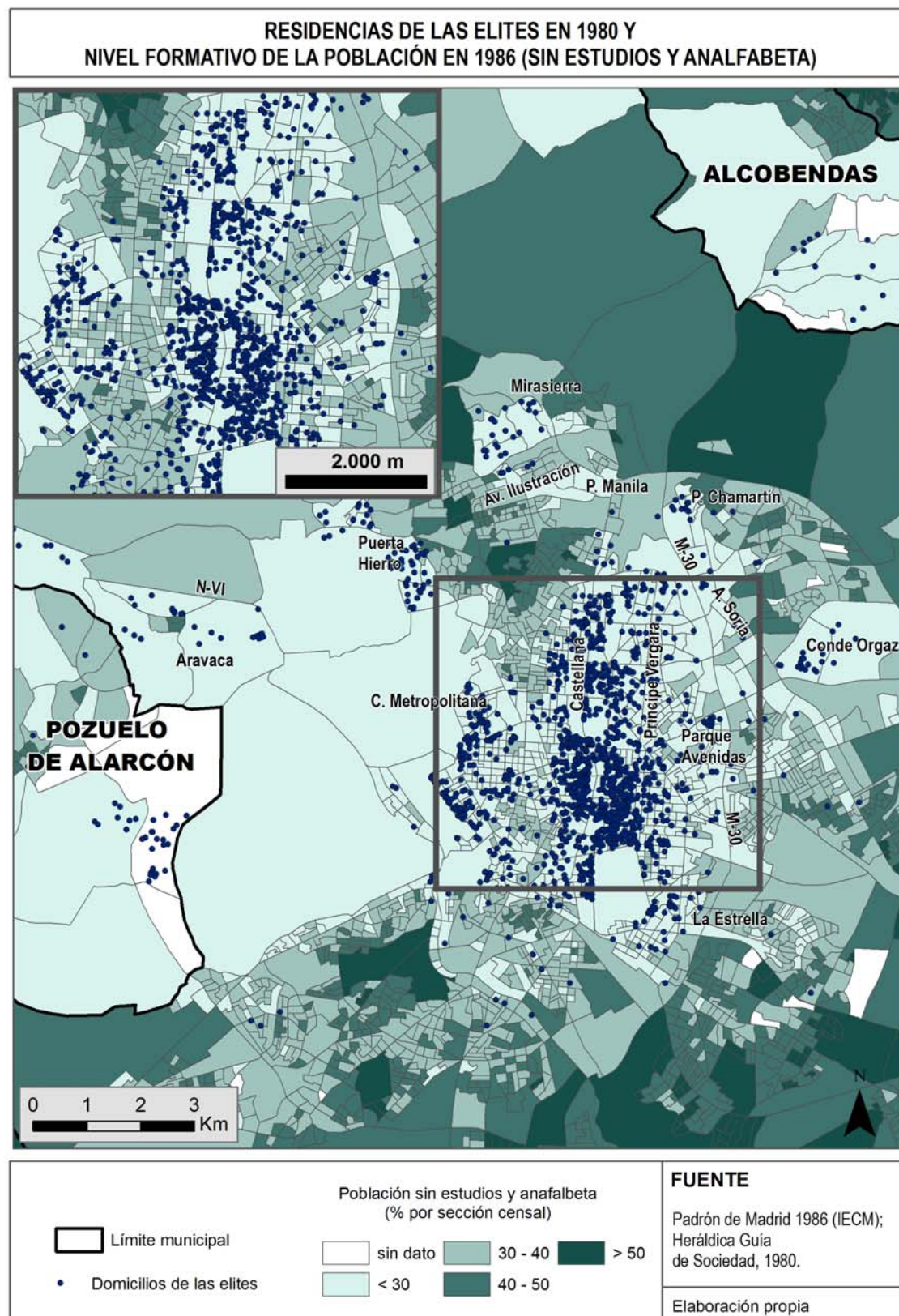


**Mapa 4.9.** Residencias de las elites en 1980 y porcentaje de licenciados por sección censal en 1986.

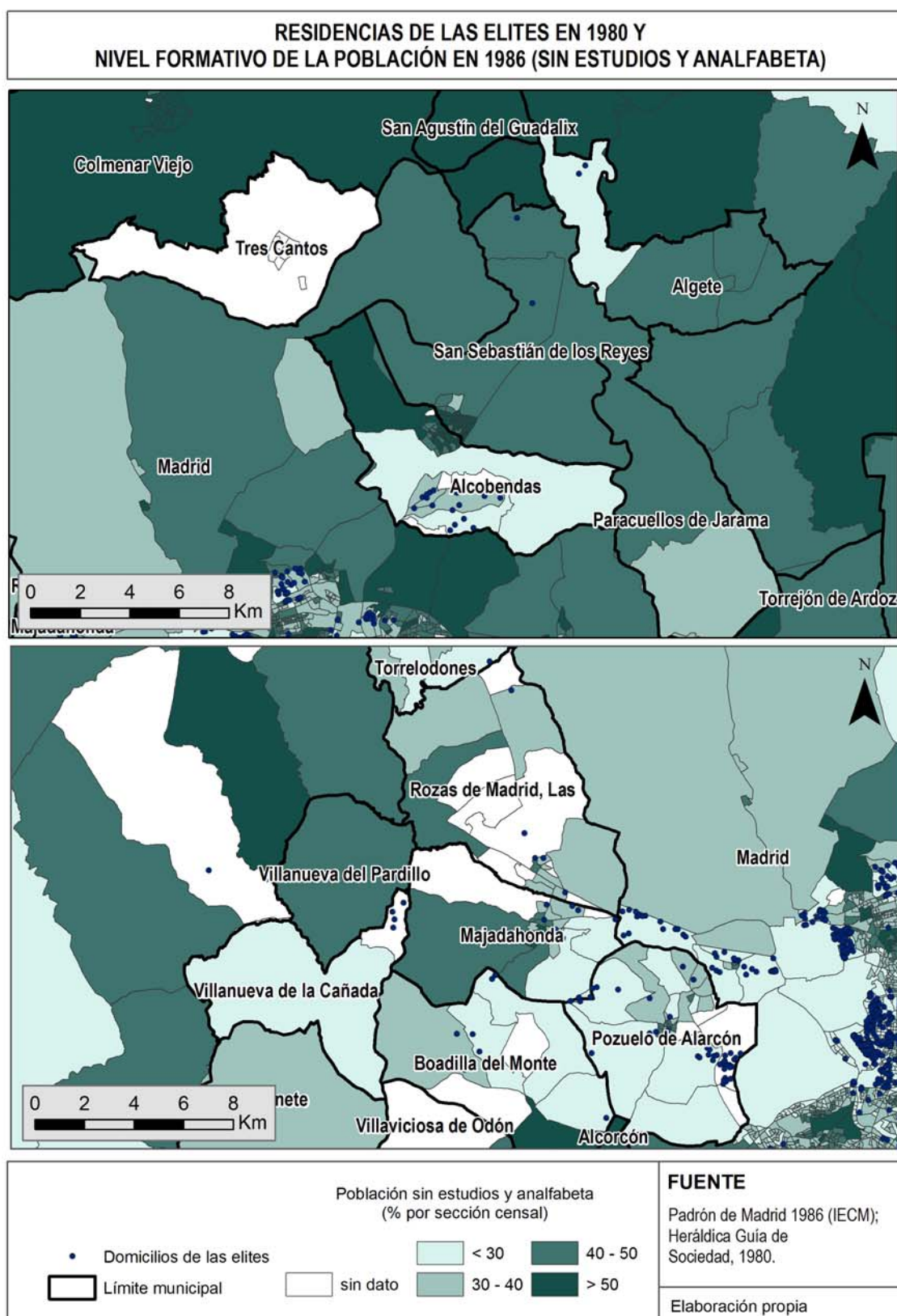


**Mapa 4.10.** Residencias de las elites en 1980 y porcentaje de licenciados por sección censal en 1986.





**Mapa 4.11.** Residencias de las elites en 1980 y porcentaje de población analfabeta y sin estudios por sección censal en 1986.



**Mapa 4.12.** Residencias de las elites en 1980 y porcentaje de población analfabeta y sin estudios por sección censal en 1986.



El esquema de distribución de los empresarios y directivos, se reproduce inversamente con mucha nitidez cuando se representan los porcentajes de la condición socioeconómica correspondiente a los “operarios con y sin cualificación” sobre el total de la población activa (**Mapas 4.7 y 4.8**). Aquí se observa como una abrumadora mayoría de los domicilios de las elites se sitúa en secciones censales donde ese porcentaje no sobrepasa el 2 % y solo, en algunos casos, en zonas que llegan al 4 %.

Finalmente, se han cartografiados los datos del Padrón de 1986 referidos al nivel educativo, tomando por un lado el porcentaje de licenciados (**Mapas 4.9 y 4.10**) y por otro el de analfabetos y población sin estudios (**Mapas 4.11 y 4.12**), sobre el total de la población mayor de 16 años por sección censal. La situación que muestran los mapas es muy similar a la que presentaba la comparación de los empresarios y directivos con los operarios, evidenciando las diferencias entre las zonas de la ciudad con menor nivel educativo y aquellas con altos porcentajes de población con estudios superiores, donde se ubican los domicilios de las elites. Sin duda es la confirmación de la segregación de los espacios residenciales de las elites en la década de 1980, pues se hace patente que la alta sociedad rehúye de aquellas zonas urbanas donde predominan las clases populares representadas por los operarios y la población sin formación.

Como en los cortes temporales anteriores, presentamos una aproximación al valor económico de las calles de la ciudad de Madrid a partir de los datos del *Índice de Valores de Solares* del Ayuntamiento de Madrid correspondientes al trienio 1973-1975, último de esta serie documental y con fecha más cercana a 1980, fecha para la que disponemos de la muestra de domicilios de las elites a través de la *Guía Heráldica*. En esta ocasión hemos considerado como las vías más selectas aquellas con solares tasados a partir de las 10.000 pts/m<sup>2</sup> y las hemos cartografiado junto con las manzanas de la ciudad en las que residen las elites en 1980<sup>12</sup> (**Mapa 4.13**)

---

<sup>12</sup> El valor máximo en este trienio de 1973-1975 era de 55.000 pts/m<sup>2</sup>, alcanzado por la Gran Vía, entre las calles de Fuencarral y Tudescos. Por encima de 50.000 pts/m<sup>2</sup> estaba el resto de la Gran Vía, la calle Sevilla, la Puerta del Sol, la plaza de Callao, Cibeles y la Independencia y el Paseo de Recoletos.

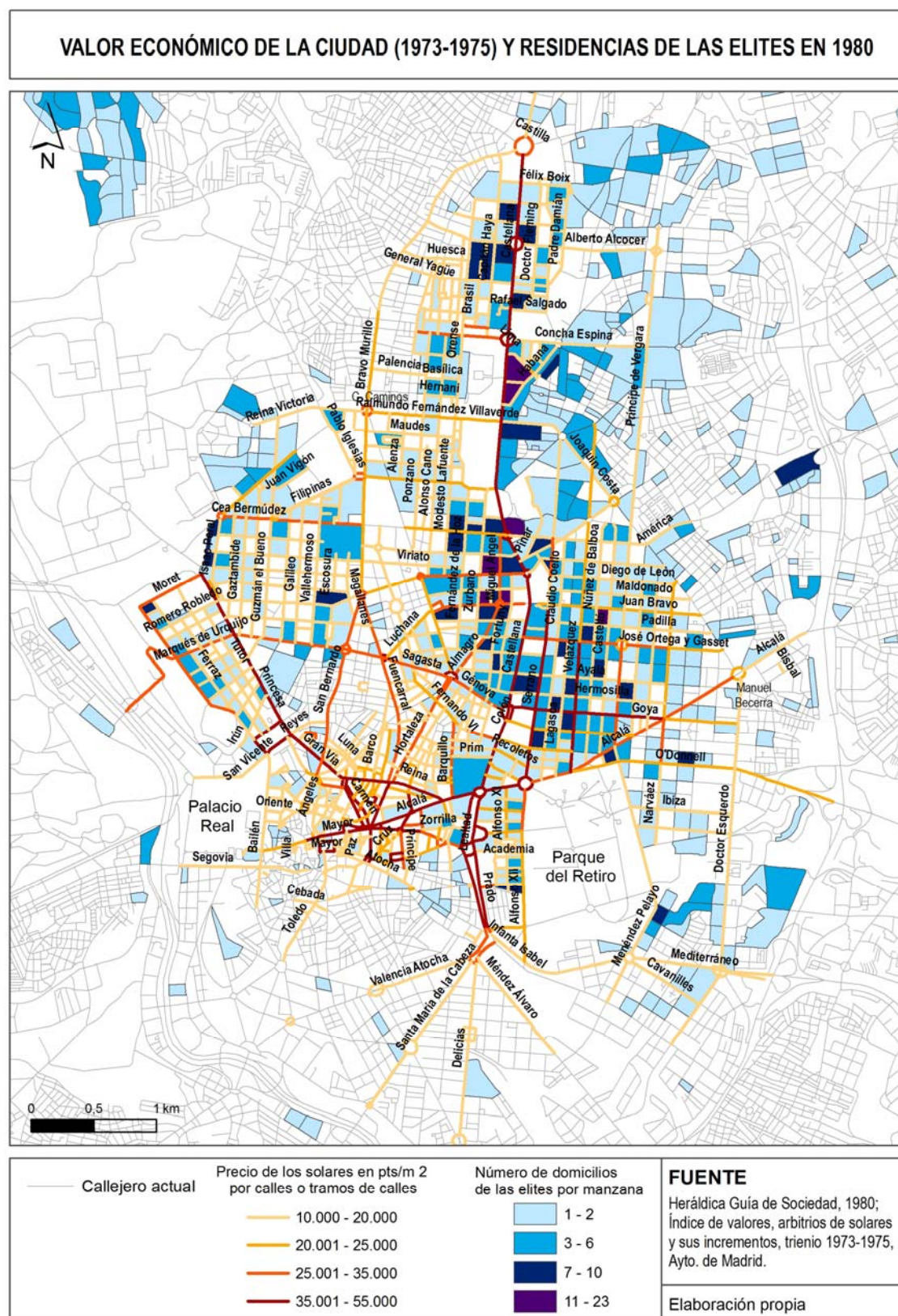
Las calles con los solares más caros de la ciudad según el *Índice* se limitan a zonas centrales de la ciudad, es decir, el centro y noreste del Casco, Jerónimos, Argüelles, el Ensanche Este y el Ensanche Norte, prologándose por el corredor del Paseo de la Castellana entre las calles Bravo Murillo y Príncipe de Vergara hasta la Plaza de Castilla. En todos estos espacios hay una nutrida malla de calles y tramos de calles tasadas entre 15.000 y 25.000 pts/m<sup>2</sup>, que pierde densidad en el noreste del Casco, en la parte central del Ensanche Norte, al Sur de la calle Alcalá y hacia el norte, según nos alejamos del centro de la ciudad. La disposición de esta red de calles tiene una correspondencia general con las manzanas con algún domicilio de la alta sociedad.

En cuanto a las vías más apreciadas de la ciudad, con solares valorados por encima de 35.000 pts/m<sup>2</sup>, éstas coinciden casi en su totalidad con las mismas que señalamos para el trienio de 1961-1963, con el añadido de la prolongación del Paseo de la Castellana hasta la Plaza de Castilla y los tramos sur y oeste de las calles Serrano, Velázquez y Goya en el Ensanche Este. Con ello se pone de manifiesto la exclusividad de las calles principales del sector suroccidental del barrio de Salamanca, sostenida a lo largo del tiempo pues aunque los precios más elevados se encuentran en las zonas centrales del Casco antiguo, allí abundan los usos terciarios, mientras que en el Ensanche prima el destino residencial. Sin embargo, no hay que perder de vista que en el barrio de Salamanca se fragua la llamada "milla de oro" del comercio madrileño, situada generalmente en los bajos de los edificios residenciales, circunstancia que también puede influir en la alta valoración de los solares de esta zona<sup>13</sup>.

El escalón intermedio de los solares exclusivos lo hemos fijado en aquellos tramos tasados entre 25.000 y 35.000 pts/m<sup>2</sup>, que se localizan en algunas vías de primer orden del Casco, como Barquillo, Hortaleza, Fuencarral o San Bernardo con sus prolongaciones en el Ensanche Norte, donde vuelven a destacar las rondas, la calle Almagro y los paseos de Eduardo Dato y General Martínez Campos, apareciendo como novedad la calle Cea Bermúdez, la plaza Juan Zorrilla y la glorieta de Cuatro Caminos.

---

<sup>13</sup> Según Rafael Mas (1982:246), diversos testimonios coinciden en que durante la Guerra Civil parte del comercio de lujo de Madrid se trasladó desde la Gran Vía hacia la calle Goya para evitar los bombardeos. Este sería el inicio del establecimiento del comercio de lujo en las calles más occidentales del barrio de Salamanca, que se iría afianzando a partir de los años cuarenta.



**Mapa 4.13.** Las calles con los solares más valorados de la ciudad en 1973-1975 y el número de domicilios de las elites por manzana en 1980.

Dentro de este abanico de precios, en el barrio de Argüelles cabe señalar el paseo del Pintor Rosales y su perpendicular Marqués de Urquijo. En el Ensanche Este las que alcanzan esta tasación son las calles José Ortega y Gasset, Alcalá, el primer tramo de Príncipe de Vergara y Narváez. Llama la atención que en el exclusivo barrio de Jerónimos solo un tramo de Alfonso XII alcanza esta tasación, cuando todo el espacio se encuentra ocupado por edificaciones de gran categoría, lo que demuestra, casi con total seguridad, el papel del uso comercial de los solares a la hora de conformar este índice, ya que en Jerónimos estas actividades tienen una presencia limitada.

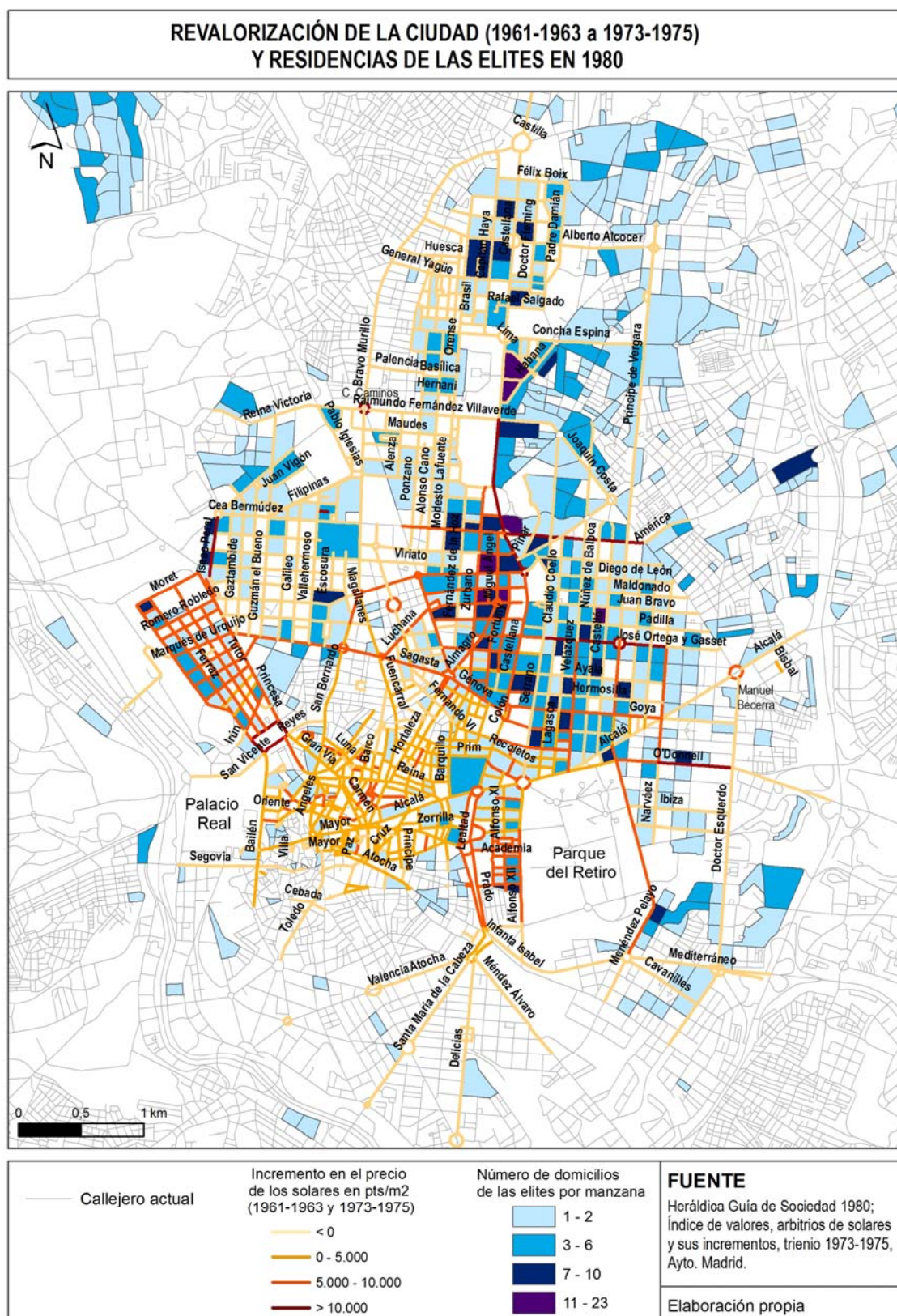
De la lectura de esta representación económica de la ciudad, se desprende que, sin duda, los espacios más valorados siguen un patrón de extensión hacia el norte siguiendo el eje del paseo de la Castellana. Por el contrario, el sur de la ciudad central queda marginado, y es que partiendo del propio Casco, solo las vías más destacadas, que coinciden con el tridente de los antiguos paseos con punto de partida en la Plaza de Carlos V, aparecen resaltadas: las rondas de Atocha y Valencia, Santa María de la Cabeza, el Paseo de las Delicias y Méndez Álvaro.

Comparando los datos del *Índice de Valores de Solares* del trienio 1961-1963 y del trienio 1973-1975, podemos conocer cuáles son las calles más revalorizadas en este periodo (**Mapa 4.14**)<sup>14</sup>. El incremento registrado entre esos dos periodos refleja un panorama parecido al del aumento de valor de 1963 respecto a los años cuarenta, con la clara diferencia de la pérdida de intensidad del aumento en las zonas centrales del Casco, siendo evidente la persistencia de las mismas zonas entre las más apreciadas entre 1943 y 1975. Las mayores revalorizaciones se observan en todo el barrio de Argüelles, en Jerónimos, el barrio de Almagro en el Ensanche Norte y en el Ensanche Este entre las calles José Ortega y Gasset, Conde de Peñalver y O'Donnell así como en los ejes de María de Molina y Méndez Pelayo.

---

<sup>14</sup> Se trata de aportar una visión general pues asumimos el margen de error y distorsión que supone no actualizar los precios para la comparación.





**Mapa 4.14.** Revalorización de los solares por calles entre 1961-1963 y 1973-1975 y el número de domicilios de las elites por manzana en 1980.

### ***4.3. Paisajes residenciales exclusivos en el municipio de Madrid a comienzos de la década de 1980***

A partir de los patrones generales de distribución espacial de las residencias de la muestra de las elites madrileñas, a continuación pasamos al análisis de las localizaciones concretas de los domicilios y de las tipologías residenciales. Se trata de poner de manifiesto las permanencias de la alta sociedad en ciertos entornos urbanos, así como la ocupación de nuevos espacios residenciales. En primer lugar, abordaremos la situación en el municipio de Madrid, puesto que en 1980 seguía acogiendo el mayor número de casos de la muestra, para pasar posteriormente al Área Metropolitana.

#### **4.3.1. El Casco antiguo disminuye su prestigio**

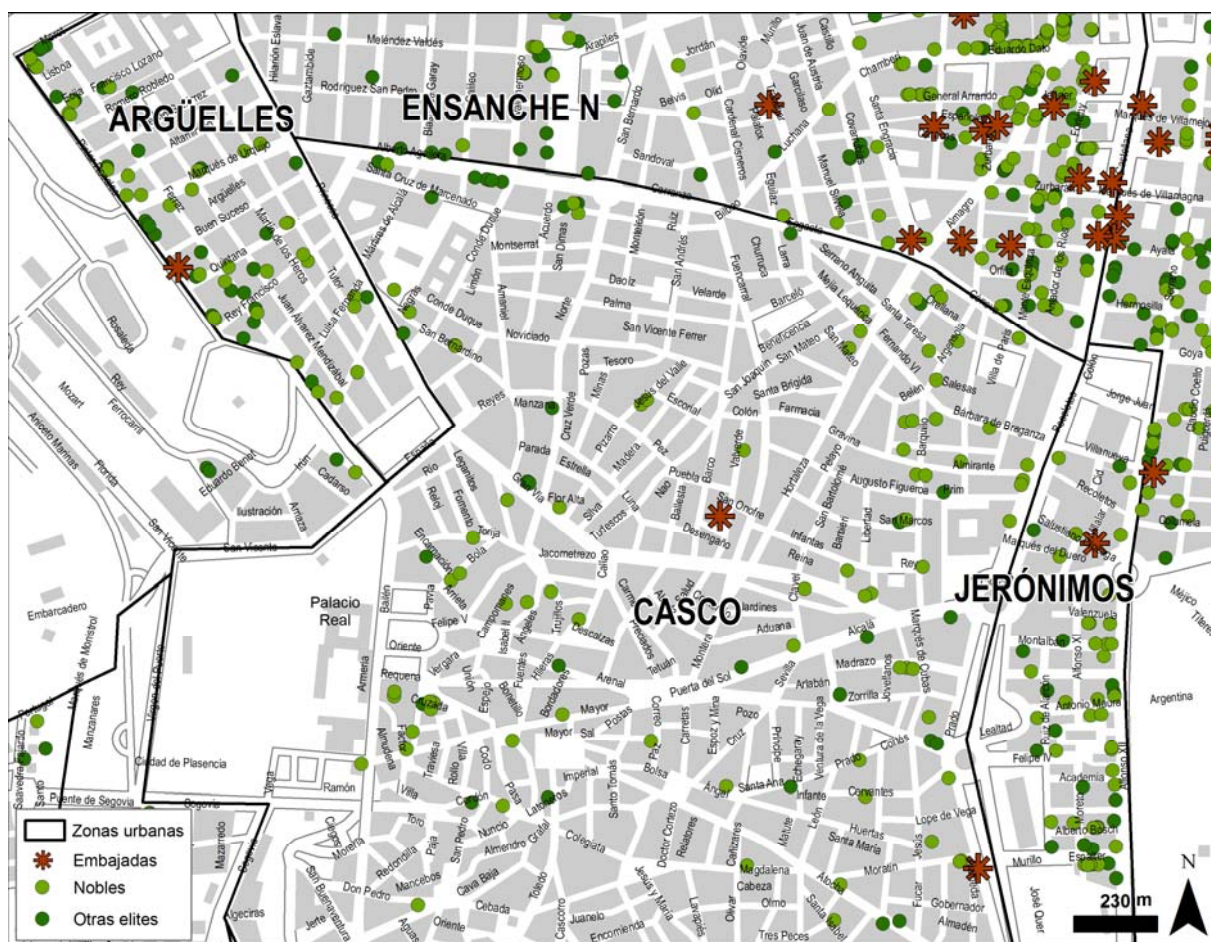
Siguiendo la zonificación que establecimos para el Municipio de Madrid, comenzamos la caracterización de los espacios de la elite en parte la más antigua de la ciudad, el Casco, que sigue sufriendo la pérdida de residencias de la alta sociedad con respecto a 1960; de representar el 14,2 % de los domicilios de las elites en ese año pasaron al 6,1% en 1980. El menor prestigio residencial del Casco también se muestra en que tan solo dos sedes de Embajadas se mantienen en él, una de ellas junto al Paseo del Prado, límite de este sector. Como señala Brandis (1977:66-68), el Casco sufrió desde los años cincuenta un intenso cambio de uso en los inmuebles residenciales ante la necesidad de espacio para las actividades terciarias, con el consiguiente abandono progresivo de las viviendas.

Sin embargo, los 108 individuos que continuaban residiendo en el Caso no permiten afirmar que las elites hayan abandonado por completo el centro de la ciudad, aún siendo evidente la pérdida progresiva de atractivo que sufre espacio. En cuanto a los dos grandes grupos de las elites, es la nobleza madrileña la que más prolonga su protagonismo en el Casco antiguo, ya que doblan en número al resto de las elites. Con respecto a la localización concreta de las residencias muestreadas, se mantienen en líneas generales los mismos lugares que en etapas anteriores, siendo las cercanías del Palacio Real, la parte central del Casco, entre la Gran Vía y Atocha, las proximidades de la calle Alberto Aguilera y, especialmente, el noreste en torno a la calle



Barquillo, las zonas donde se encuentran las concentraciones más destacadas. Por otro lado, se producen algunos cambios significativos como la pérdida del carácter residencial para la clase alta de Gran Vía y la fachada del Paseo de Recoletos. La progresiva sustitución de los usos residenciales por terciarios que vivió el centro de la ciudad en estos años se muestra con mayor claridad en estas vías de gran prestigio y representatividad (**Mapa 4.15**).

**Mapa 4.15.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en 1980 y las sedes de las embajadas en el Casco, Argüelles y Jerónimos. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.



La continuidad en las localizaciones de las residencias de las elites queda patente, por ejemplo, en el grupo de aristócratas que en 1980 siguen alojados en sus palacios, como en Jesús del Valle 10, Don Pedro 1 o San Bernardino 14<sup>15</sup> y en casas-palacio como Barquillo 8, Moratín 52, Prado 26 y Cruzada 4 (reformado en 1940)<sup>16</sup>. Además, las elites también permanecen en los lujosos edificios de viviendas del

<sup>15</sup> En Jesús del Valle 10 residía la familia del Conde de Murillo, Fernando Ramírez de Haro, casado con Esperanza Aguirre y Gil de Biedma, presidenta de la Comunidad Autónoma de Madrid; en la calle Don Pedro 1 señalaba su domicilio el Duque del Infantado; y en San Bernardino 14 la Duquesa de San Carlos.

<sup>16</sup> En Barquillo 8 vivía el Marqués de Cañizar; en Moratín 52 el Duque de Tetuán (igual que en 1960) y la Marquesa de Olías; y en Prado 26 el Marqués de Campo Real.

Casco edificados a finales del siglo XIX y primeras décadas del XX como los de las calles San Marcos 43 (1891), Los Madrazo 30 (1910), Orellana 4 (1890), Campoamor 18 (1890) o la Plaza del Ángel 6 (1882)<sup>17</sup>; y en otros levantados posteriormente, entre 1940 y 1960, como el de la calle de Los Madrazo 28 (1950)<sup>18</sup>.



**Figura 4.2.** Calle Factor 14. Hasta la quinta planta sólo hay dos viviendas, una de ellas de 345 m<sup>2</sup> y la otra de 146 m<sup>2</sup>. En la sexta hay apartamentos de 69 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.

**Figura 4.3.** Alberto Aguilera 13, 15 y 15 A. Tres edificios construidos en 1965 sobre un solar de casi 1.300 m<sup>2</sup>, en una manzana renovada, donde se ha realizado un gran patio central arbolado. Frente a las construcciones laterales, la torre que hace chaflán e tiene 10 pisos, con viviendas de más de 280 m<sup>2</sup> ocupando la totalidad de cada una de las plantas (DGC). Elaboración propia.

Sin embargo, no todo son permanencias en los domicilios de la alta sociedad en el Casco según la muestra de 1980, pues encontramos individuos alojados en inmuebles de reciente construcción. Un primer ejemplo es el edificio de la calle Factor 14, una casa de seis alturas catastrada en 1970, con dos pisos por planta de entre 120 y 345 m<sup>2</sup> de superficie y garajes (DGC), cuya ubicación privilegiada frente al Palacio Real se conjuga con una edificación de altas calidades<sup>19</sup>. Otro caso se encuentra en la parcela que corresponde a los números 2 y 4 de la calle Santa Cruz de Marcenado, junto a la glorieta de San Bernardo. En esos terrenos estuvo el Hospital de la Princesa, que fue demolido en 1950 llevándose a cabo en el solar resultante entre 1967 y 1968 un proyecto de bloques de

<sup>17</sup> En San Marcos 43 tenían su residencia el abogado Carlos Ramos Chapuli y, como en 1960, el Marqués de Castelar y la Marquesa de Somosancho; en Los Madrazo 30 la Marquesa de Villafuerte; en Orellana 4 el Conde de Asmir, como en 1960; en Campoamor 18 el Vizconde de Beniel; y en la Plaza del Ángel 6 el Conde de Albox.

<sup>18</sup> En algunos de estos edificios la muestra de las elites señalaba los mismos individuos que en 1960: en Cruzada 4 el Marqués Revilla de la Cañada y el matrimonio de la Vizcondesa Hormaza y el Teniente general Gonzalo Fernández de Córdoba y Ziburu; y en Los Madrazo 28 el Conde de Campos de Orellana.

<sup>19</sup> Aquí habitaba en 1980 un secretario de la Embajada Belga y el Marqués de Squilache, Alfonso de Borbón y Caralt, diplomático casado con la Marquesa de Bosch de Arés.

viviendas con locales comerciales en planta baja, para una Cooperativa de Viviendas Militares por los arquitectos Fernando Higuera Díaz y Antonio Miró Valverde (COAM, 2003). Esta promoción cuenta con garajes y viviendas de 100-230 m<sup>2</sup> (DGC) que por sus calidades y por los materiales de construcción, como el hormigón de su fachada, y por su localización es un ejemplo de las nuevas tipologías residenciales ocupadas por las elites en estos años<sup>20</sup>. Por último, en la misma zona de las rondas del noroeste del Casco, en la calle Alberto Aguilera 13-15, destaca un conjunto residencial catastrado en 1965 formado por dos bloques contiguos con fachadas de ladrillo, uno en la esquina con la calle Conde Duque de diez plantas y otro de ocho, con locales en las plantas baja y primera, garajes y viviendas de 100 a 300 m<sup>2</sup> de superficie<sup>21</sup>.

#### 4.3.2. Argüelles y Jerónimos moderan su reconocimiento

Los barrios de Argüelles y Jerónimos, experimentaron una pérdida porcentual en el total de domicilios analizados entre 1960 y 1980, pasando del 6% a 3,7% y del 5,4% al 3,2%, respectivamente. Por lo que se refiere a la distribución de los casos en estos dos ámbitos, apenas hay que destacar ningún cambio respecto a 1960, pues se repiten las mismas localizaciones. Para Argüelles hay que apuntar la preeminencia de la fachada Oeste del barrio, la parte más cercana al Paseo del Pintor Rosales, donde se instala la Embajada de Uruguay, y al Paseo Moret, mientras que en Jerónimos hay que reconocer la persistencia en la valoración de ciertas vías como Alfonso XII, Montalbán, Alberto Bosch y Espalter (**Mapa 4.15**).

En todo caso, entre 1960 y 1980 se llevaron a cabo nuevas construcciones residenciales para la clase alta, generalmente por un proceso de renovación del caserío. En 1980 en el área de Argüelles, algunos individuos se alojaban en esos nuevos bloques y para ejemplificarlos podemos tomar algunos casos en el cotizado Paseo del Pintor Rosales, que por su localización más favorecida acogió “edificaciones lujosísimas” que fueron desalojando a la clase más modesta del barrio (Ruiz Palomeque, 1977: 419). En el número 8, los

---

<sup>20</sup> Aquí tenían su domicilio el General Alfonso Armada y Comyn (Marqués de Santa Cruz de Rivadulla), el empresario y maestro José Manuel Sainz García de la Mora y el directivo de empresa Lawrence V. Stapleton.

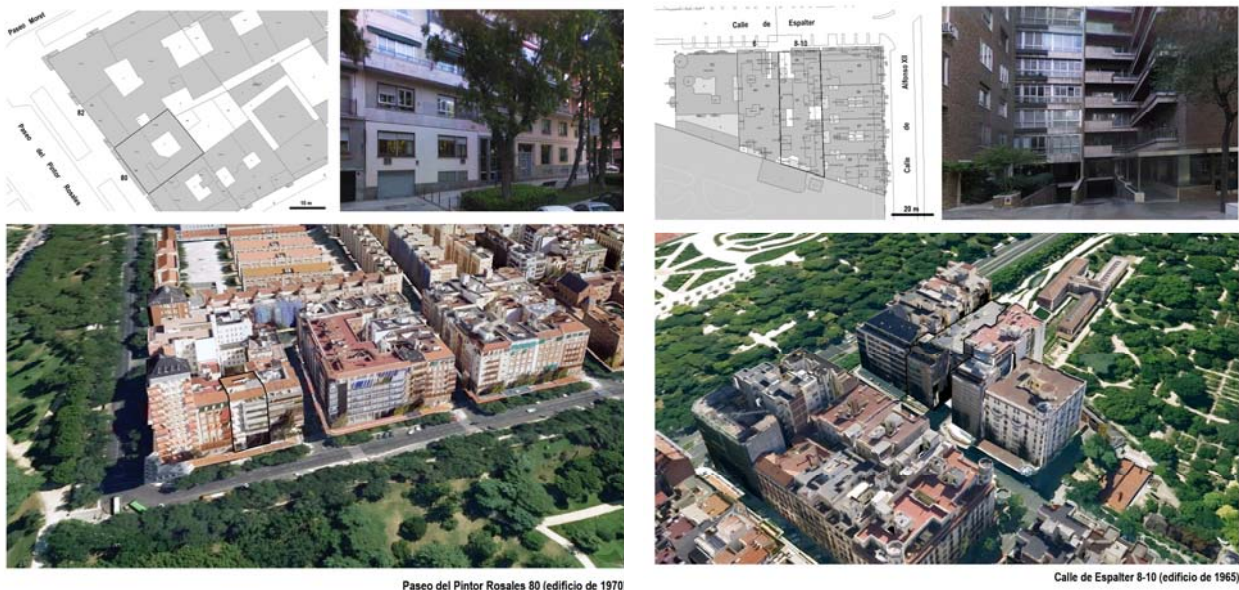
<sup>21</sup> Se alojaban en este edificio el catedrático y académico Juan José Sanz Jarque, el asesor de empresas Alberto Ezpondaburu Poy y el empresario Hugo Romero Morgantti.



**Figura 4.4.** Pintor Rosales 80. Edificio de 1970 de nueve plantas en una pequeña parcela de 310 m<sup>2</sup> con 15 metros de fachada. En los dos primeros pisos hay oficinas, en los restantes siete, una sola vivienda con una superficie cercana a los 250 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.

**Figura 4.5.** Calle Espalter 8-10. Edificio de 1965, sobre un solar de 1.200 m<sup>2</sup>. Las viviendas se acercan a los 250 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.

arquitectos Julio Cano Lasso y Ángel Ariño Jiménez proyectaron un bloque de seis plantas con fachada de ladrillo y terrazas finalizado en 1977 (COAM, 2003), con una sola vivienda de más de 325 m<sup>2</sup> por altura (DGC)<sup>22</sup>. En el número 32, el edificio diseñado por Secundino Zuazo Ugalde es una construcción de 1959 de altas calidades (COAM, 2003), con fachada de ladrillo y terrazas continuas, con ocho plantas y dos viviendas en cada una de ellas de entre 265 y 447 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>23</sup>. Ya en el número 80, se sitúa un edificio catastrado en 1970 de siete plantas residenciales con fachada de caliza pulida y garajes y una sola vivienda en cada altura de más de 250 m<sup>2</sup>(DGC), que le confieren una importante exclusividad corroborada por la presencia de cuatro miembros de las elites<sup>24</sup>. Acabamos esta revisión con el edificio del Paseo Moret número 9, un bloque de diez plantas con fachada de ladrillo y garajes, diseñado por Javier Carvajal Ferrer y Manuel Muñoz Monasterio, terminado en 1963 con viviendas de más de 300 m<sup>2</sup> "de alto estándar de la época" (COAM, 2003)<sup>25</sup>.



En la zona de Jerónimos, además de los tradicionales edificios de lujo, individuos de la muestra de los las elites residen en casas construidas entre 1960 y 1980. Un buen ejemplo son los inmuebles contruidos en la acera de los pares de la calle Espalter, con fachada

<sup>22</sup> En este edificio residía el empresario Aniceto Fernández-Ordas y Suárez.

<sup>23</sup> El mismo arquitecto diseñó un edificio gemelo en el número 10 del mismo Paseo del Pintor Rosales. En el número 32 tenía su domicilio el directivo Adelmo Cacciotti.

<sup>24</sup> En este bloque se alojaba Mahou de la Fuente, el Marqués de Cortina, el Marqués de Lema y el periodista Luís González de Linares Lamazou.

<sup>25</sup> El empresario Juan Abelló Pascual se alojaba en esta casa.

trasera al Jardín Botánico. Junto a la lujosa casa de la década de 1920 que inicia la calle, se levanta entre 1963 y 1966 en el número 6 un bloque de nueve plantas diseñado por el arquitecto Fernando Cavestany Pardo-Valcarce (COAM, 2003). La fachada es de ladrillo con terrazas con paneles de vidrio, también en la trasera, y cada planta está organizada con variado número de viviendas que van de los 200 a los 600 m<sup>2</sup>, a las que se suma en la planta octava una sola vivienda de 812 m<sup>2</sup> de superficie catastral (DGC)<sup>26</sup>. Anteriormente, en 1961 había finalizado la construcción del inmueble de gran lujo de los números 8 y 10 de la misma calle, proyectado por Julio Cano Lasso y Juan Gómez González de la Buelga<sup>27</sup>, de nueve plantas, con fachada de ladrillo, terrazas y miradores, con pisos de entre 200 y 400 m<sup>2</sup> (DGC), dos sótanos con garajes y el estudio del pintor Fernando Álvarez de Sotomayor, ex director del Museo del Prado (COAM, 2003)<sup>28</sup>.



**Foto 4.1.** Calle Espalter. Bloques de los números 2 al 12. Fot. AGC.

#### 4.3.3. El Ensanche afianza su valor residencial de calidad

Las zonas Norte y Este del Ensanche decimonónico aún agrupaban el 50 % de los domicilios de la elite analizada en 1980, mientras que el sector Sur se confirmaba como un espacio marginal para la alta sociedad. Concretamente, en el Norte del Ensanche se encontraba un 20 % de las residencias de la muestra, aunque en líneas generales la distribución espacial de los casos parece similar a la de 1960, encontramos algunos matices relevantes (**Mapa 4.16**). Cabe destacar la menor concentración de domicilios en las proximidades de la plaza de Alonso Martínez y el aumento en el entorno del Paseo de San Francisco de Sales y las calles Cea Bermúdez, Isaac Peral e Islas Filipinas. En estas vías, las elites ocupan bloques plurifamiliares, habitualmente de unas siete alturas, que forman manzanas cerradas tradicionales de Ensanche, contruidos en los años sesenta y setenta con viviendas que superan ampliamente los 100 m<sup>2</sup> de superficie media (DGC). En el caso del Paseo de San Francisco de Sales y de la calle Isaac Peral, los nuevos bloques se levantan sobre manzanas que hasta entonces había permanecido prácticamente sin edificar, mientras

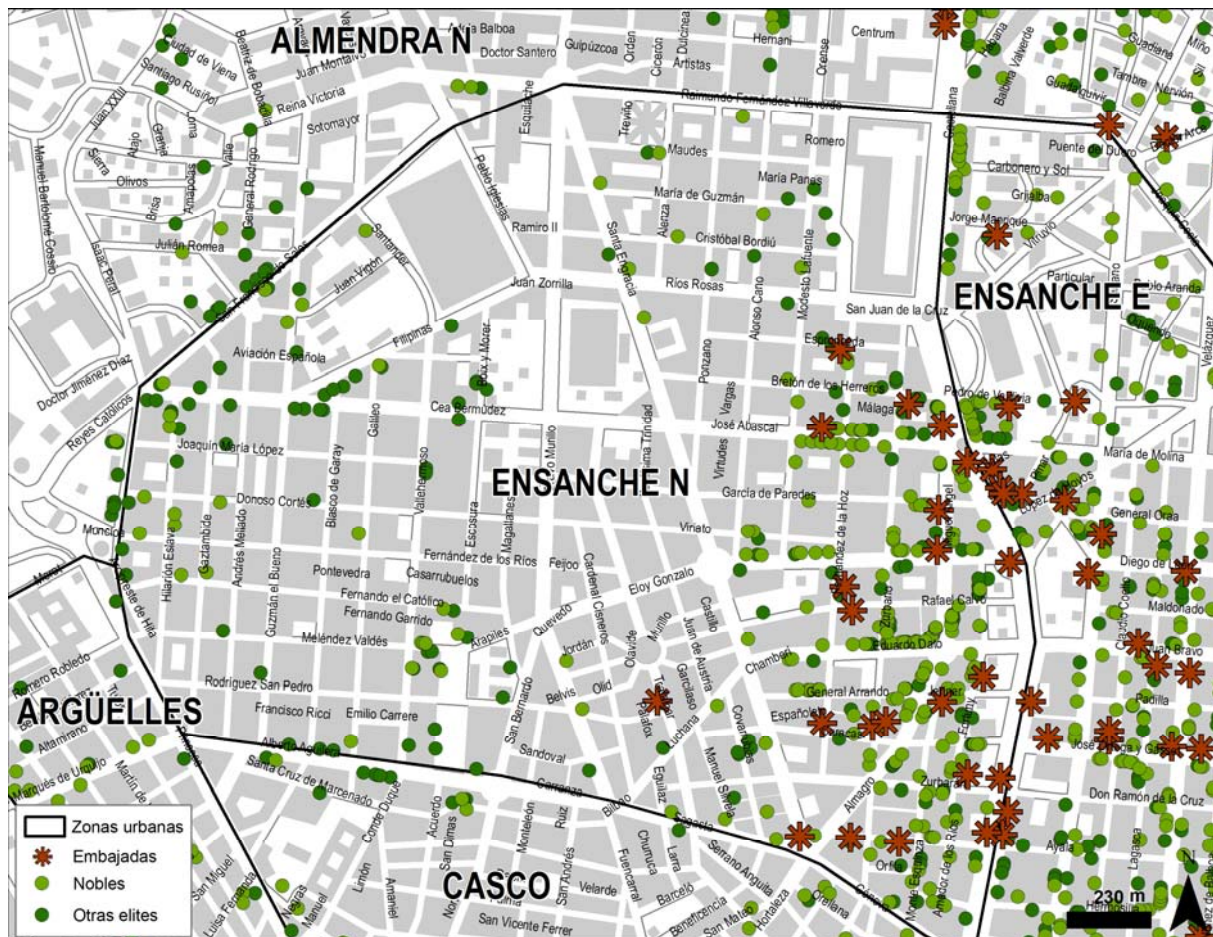
<sup>26</sup> En este edificio vivían el catedrático Joaquín Garrigues y Díaz-Cañabate y la Marquesa Visca de la Sierra. En noviembre de 2010 estaba a la venta en este inmueble una vivienda de 800 m<sup>2</sup> contruidos, con ocho dormitorios, seis cuartos de baños y con cinco plazas de garaje por 9.600.000 euros, siendo una de las casas más caras en cuanto al precio por m<sup>2</sup> de toda la ciudad de Madrid ([idealista.com](http://idealista.com)).

<sup>27</sup> *Arquitectura* (1962), n° 34, p. 8.

<sup>28</sup> En este bloque residían el directivo Joao Van Zeller y la Marquesa de Rialp.



que en las cercanías de Islas Filipinas algunos de estos nuevos edificios rellenan solares vacantes dentro de manzanas ya construidas anteriormente. Veamos algunos ejemplos de las tipologías edificatorias que ocupan las elites en estas áreas.



**Mapa 4.16.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en 1980 en el Ensanche Norte. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

En la Plaza de Cristo Rey número 3, vértice entre el Paseo de San Francisco de Sales y la calle Cea Bermúdez, se encuentra uno de estos edificios construidos en la década de 1960 para las clases altas, así lo atestiguan las viviendas de 317 m<sup>2</sup> de superficie que ocupan cada una de sus once plantas<sup>29</sup>. Muy próximo en el Paseo de San Francisco de Sales, aunque en la acera de los impares, formando parte del sector urbano de la Almendra Norte, destaca la promoción de los números 29-33 con vuelta a Julián Romea n° 5, con rasgos parecidos al inmueble de Cristo Rey. Se trata de un conjunto de bloques que ocupan unos solares en medio de la manzana donde se ubican. Cada edificio de esta promoción, con fecha de catastro de 1975, consta de ocho plantas con fachadas de ladrillo con terrazas y bajos comerciales,

<sup>29</sup> En 1980 residían en este edificio el Marqués de Bonacorso y el alto ejecutivo José María Cascante y Batló.

y viviendas entre 100 y 332 m<sup>2</sup> de superficie con altas calidades (DGC)<sup>30</sup>.

Otra muestra de las nuevas construcciones realizadas entre 1960 y 1980 para las elites en el Ensanche Norte es el Conjunto Residencial Galaxia, ubicado entre las calles Fernández de los Ríos, Hilarión Eslava y Fernando el Católico, proyectado por el arquitecto Antonio Lamela (COAM, 2003). La promoción se levantó sobre los antiguos terrenos de la Fábrica Gal derribada en 1963, donde el arquitecto quiso concebir "una isla pacífica" (Diéguez, 1980: 1698) formada por bloques de siete alturas que cerraban la manzana dejando un espacio interior abierto y comercios en la planta baja. Una vez terminado el conjunto en 1969, quedó claro que ante todo se trataba de una "isla de calidad" para las clases altas, con viviendas de entre 215 y 309 m<sup>2</sup> (DGC).



**Foto 4.2..** Calle Francisco de Sales 29-33. Fot. AGC.

**Figura 4.6.** Plaza de Cristo Rey, 3. Torre de diez plantas edificada en 1961. Sólo hay una vivienda por planta de más de 300 m<sup>2</sup>. Elaboración propia.



En las proximidades de estos ejemplos, queda señalar la concentración de domicilios de la elite, confirmando la tendencia de la muestra de 1960, en los edificios de la Residencia de Profesores de la Universidad Complutense, en terrenos de su propiedad de la calle Ministro Ibáñez Martín, junto a la Plaza de la Moncloa. Se trata de un conjunto de tres bloques de seis y siete plantas rodeados de jardines, contruidos entre 1943 y 1946 según proyecto del arquitecto Javier Barroso Sánchez-Guerra (COAM, 2003). Las viviendas de esta

**Figura 4.7.** Fernández de los Ríos / Hilarión Eslava / Fernando el Católico. Conjunto residencial Galaxia. Elaboración propia.

<sup>30</sup> Habitaban en esa promoción el letrado Antonio Guglieri Navarro, el ejecutivo Luís Sánchez Martínez, el alto cargo público José Nicolás Carmona Salvador y Fernando Sancausa de Miguel, ex alcalde de Burgos y ex diputado en Cortes que ocupó otros altos cargos públicos.



promoción tienen de 105 a 300 m<sup>2</sup> de superficie y estuvieron ocupadas desde sus inicios por personajes de gran prestigio del mundo universitario, siendo un espacio residencial muy codiciado<sup>31</sup>.



**Figura 4.8.** Calle Ministro Ibañez Marín, 1, 5 y 9. Manzana en la que se levantan los edificios de la conocida como "profesora" de la UCM. Elaboración propia.

**Figura 4.9.** Calle Zurbano 51. Edificio del arquitecto Ruiz de la Prada, especializado en el sector residencial del lujo, terminado en 1966, de 8 plantas con ático donde se construyeron sólo dos viviendas en cada piso de 275 m<sup>2</sup>. (DGC). Elaboración propia.

Al margen de estas nuevas localizaciones, en 1980 se observan continuidades en las residencias de la muestra de las elites, como en la promoción de Vallehermoso de la plaza del Conde de Valle Suchil. Sin embargo, no hay que perder de vista que la verdadera concentración de domicilios de las elites sigue encontrándose al este de la calle Santa Engracia, en el sector de Almagro, y más al Norte junto a los ejes Eduardo Dato, General Martínez Campos y José Abascal, espacio que desde hacía décadas se había consolidado como zona residencial exclusiva, con el Paseo de la Castellana como eje de atracción. La enorme concentración de legaciones extranjeras en este pequeño sector no hace sino refrendar la calidad residencial del barrio de Almagro.

En este sector oriental del Ensanche Norte se siguieron construyendo edificios para las clases altas desde 1960, como el de la calle Zurbano 51, donde el arquitecto Juan Manuel Ruiz de la Prada Sanchiz, afamado arquitecto de casas de lujo, proyectó un bloque de viviendas exento de alta calidad; con nueve plantas, fachada de

<sup>31</sup> Los pisos de la *Profesora* eran ocupados de forma vitalicia y su acceso se gestionaba por escalafón. Aquí encontramos en 1980 a catedráticos, investigadores, académicos e intelectuales como Martín Almagro Basch, José Maldonado Fernández Torco (Conde de Galiana), Luís Legaz Lacambra, Pedro Laín Entralgo, Ángel González Álvarez, Ángel Santos Ruiz o Gaspar González González y el ex ministro Manuel Fraga Iribarne.

ladrillo, balcones corridos y comercios en planta baja (COAM, 2003). El bloque, levantado entre 1963 y 1965, cuenta con dos viviendas por planta de entre 109 y 360 m<sup>2</sup> de superficie y garajes (DGC)<sup>32</sup> y se encuentra en una manzana consolidada, con un amplio patio central, rodeada en su práctica totalidad por edificaciones de lujo. Otros ejemplos de edificaciones de lujo levantadas entre 1960 y 1980 son el edificio de la calle Monte Esquinza 41 con esquina a Marqués del Riscal, construido en 1968 con proyecto del arquitecto Javier Carvajal Ferrer, con apartamentos de lujo de uno a tres dormitorios, fachada de hormigón y comercios en planta baja; o el bloque de la calle Almagro 46, diseñado por Alberto Marín Artajo y construido en 1970 con viviendas de lujos de 390 m<sup>2</sup> con fachada a la glorieta de Rubén Dario (COAM, 2003)<sup>33</sup>.

**Figura 4.10.** Monte Esquinza 41. Edificio de 8 plantas de 1970. Sólo aparece en el Catastro con división horizontal la planta dedicada a garajes (DGC). Elaboración propia.

**Figura 4.11.** Almagro 46. Edificio de 1970 con 6 plantas y bajos comerciales. Las viviendas, dos por cada una de las plantas tienen una superficie catastral de 381 m<sup>2</sup> más 140 de elementos comunes. Elaboración propia.



Pasando al Ensanche Este, la proporción de domicilios de la muestra de la alta sociedad de 1980 se redujo en casi diez puntos con respecto a 1960 quedando en un 30 %. No obstante, seguía siendo la cifra más elevada de todas las zonas en que dividimos la ciudad de Madrid, siendo la localización de esas residencias de 1980 muy similar a la de la etapa anterior, repitiéndose las tipologías de casas-palacio, edificios de viviendas finales del siglo XIX y primeras décadas del XX, bloques construidos entre 1940 y 1960. Pero no faltan tampoco aquí edificios construidos después de esa última fecha que consolidan la exclusividad del sector. Entrando en matices, cabe señalar la

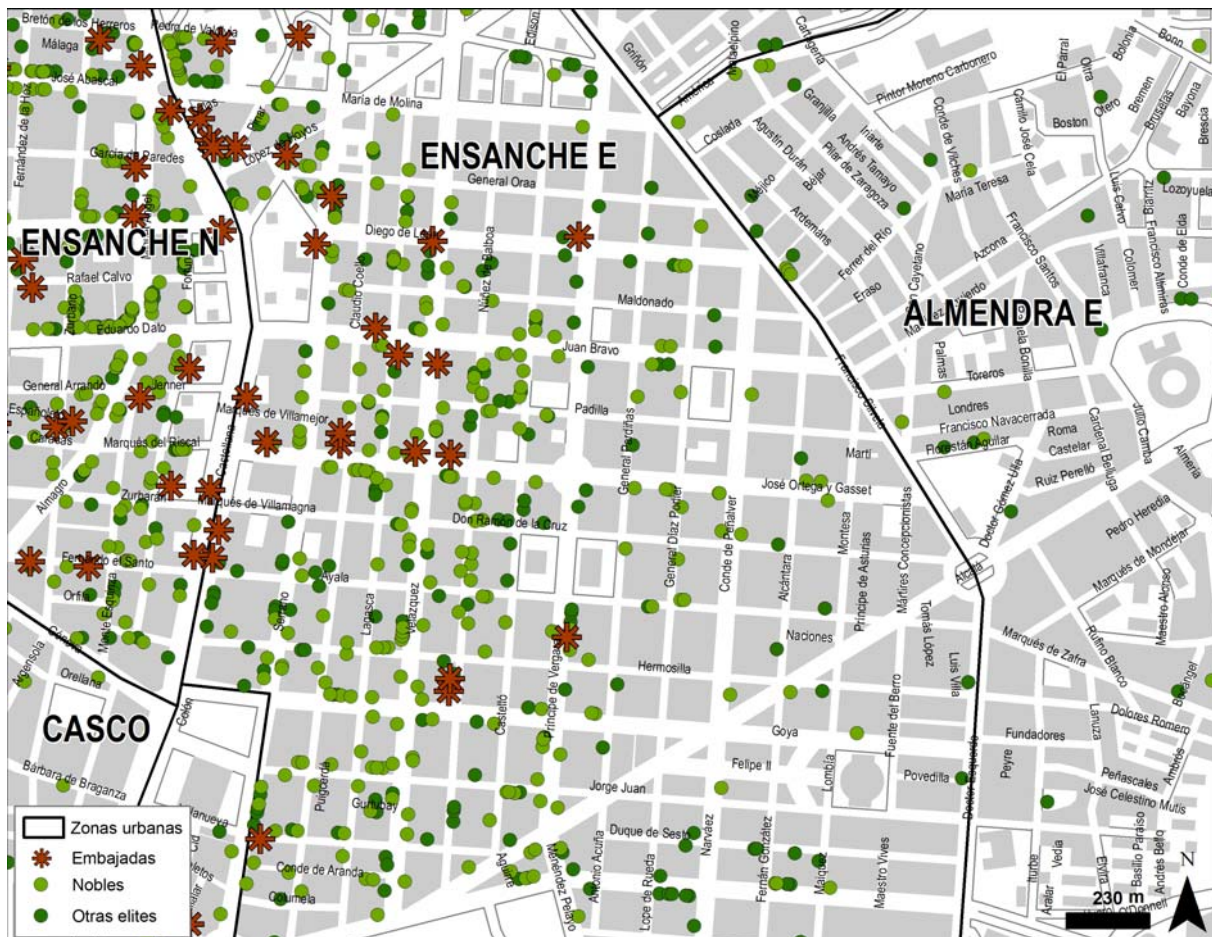
<sup>32</sup> En este edificio residía en 1980 el Marqués de Castronuevo.

<sup>33</sup> En 1980 tenía su domicilio en Almagro 46 el Duque de T'Serclaes.



**Mapa 4.17.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas las sedes de las embajadas en 1980 y en el Ensanche Este. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

disminución de casos en la zona que queda al este de la calle Conde de Peñalver y en el entorno de O'Donnell, mientras aumentan los individuos muestreados que escogen como espacio residencial el barrio de Niño Jesús y su ampliación<sup>34</sup>. Por último, es necesario apuntar la presencia de algunos casos al sur de la Avenida del Mediterráneo, en la zona de Pacífico, que no forman ninguna agrupación clara y no responden a espacios muy exclusivos<sup>35</sup>.



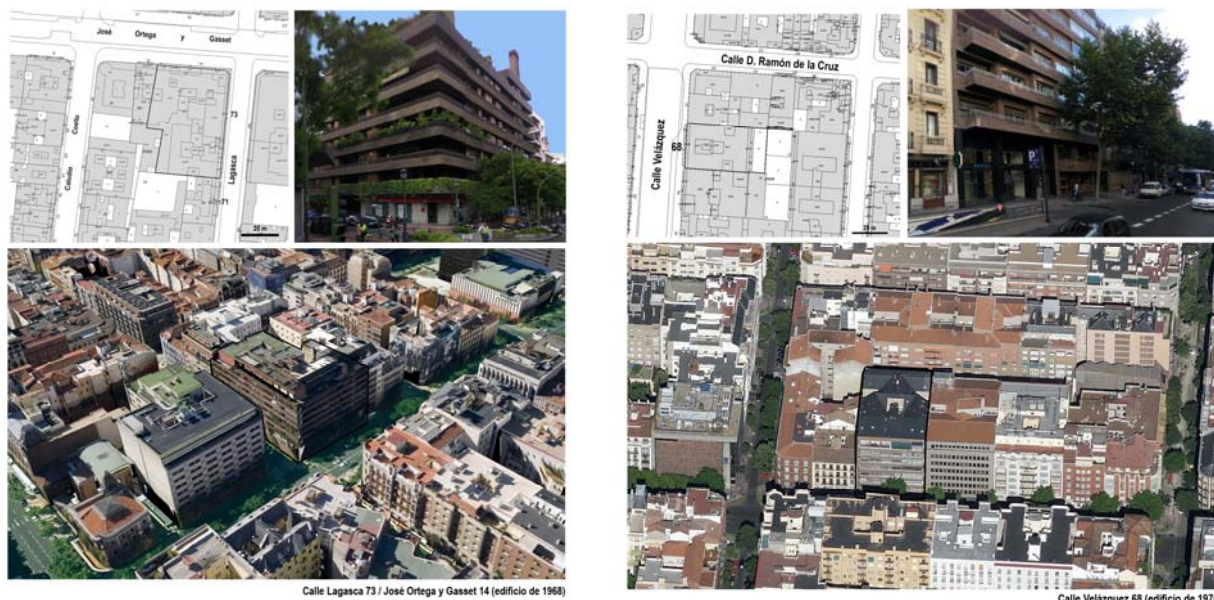
Aumentando el detalle pueden seleccionarse algunos ejemplos de las nuevas construcciones para las elites realizadas entre 1960 y 1980 entre el Paseo de la Castellana, María de Molina, Príncipe de Vergara y Alcalá, que delimitan las zonas más cotizadas del Ensanche Este (Mas, 1978: 308) En primer lugar, destacan dos edificios de lujo para clases altas proyectados por el arquitecto Juan Manuel Ruiz de la Prada Sanchiz en las calles Lagasca 73 y José Ortega y Gasset 14 y 26,

<sup>34</sup> En el barrio de Niño Jesús habitaban 25 personajes de la muestra de la alta sociedad de 1980, 14 de ellos con título nobiliario.

<sup>35</sup> Eran un total de 8 individuos, entre los que se encontraban el Conde de Canga de Argüelles, el Marqués de Loja, altos ejecutivos, funcionarios y el político Santiago Carrillo.



construidos entre 1964 y 1968 (COAM, 2003). Tienen la misma tipología que el descrito en la calle Zurbano 51, con fachada de ladrillo y balcones corridos. En Lagasca 73 la casa, entre medianerías, tiene siete alturas, garajes, comercio en planta baja y viviendas de 220 a 340 m<sup>2</sup> de superficie<sup>36</sup>, siendo de semejantes características los edificios de Ortega y Gasset 14 y 26 (DGC)<sup>37</sup>.



Calle Lagasca 73 / José Ortega y Gasset 14 (edificio de 1968)

En la calle Velázquez 68 señalamos otra construcción residencial dirigida a las elites, catastrada en 1970, que consta de fachada de ladrillo, terrazas, comercio en planta baja y garajes, con una altura de ocho plantas y viviendas de superficies entre 162 y 250 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>38</sup>. Un poco más al norte, en Núñez de Balboa 81, encontramos un bloque de 1970 de seis plantas, con garajes y con diferentes materiales de construcción en la fachada, que cuenta con viviendas de de 90 a 300 m<sup>2</sup> de superficie<sup>39</sup>. Y en esta misma calle, el número 12, catastrado en 1977 comparte los rasgos de lujo para la alta sociedad con sus seis plantas, viviendas de 143 a 257 m<sup>2</sup> de superficie (DGC), fachada de ladrillo con balcones, jardines en la trasera del edificio, garajes y piscina en la azotea<sup>40</sup>.

<sup>36</sup> Eran residentes de este bloque el alto ejecutivo Alberto García-Tuñón Gelats, el arquitecto José Carlos Álvarez Toledo y Gross y el empresario Alain Rivier S. de Larragoiti.

<sup>37</sup> En Ortega y Gasset 14 residían el Conde de la Maza y la Condesa de Campo Rey; y en el número 26 la Condesa de Almodóvar y el Duque de Calabria.

<sup>38</sup> Aquí tenía su domicilio el ex gobernador civil Vicente Segrelles Chillida y el Duque de Tovar.

<sup>39</sup> Residencia del Marqués de Estepa.

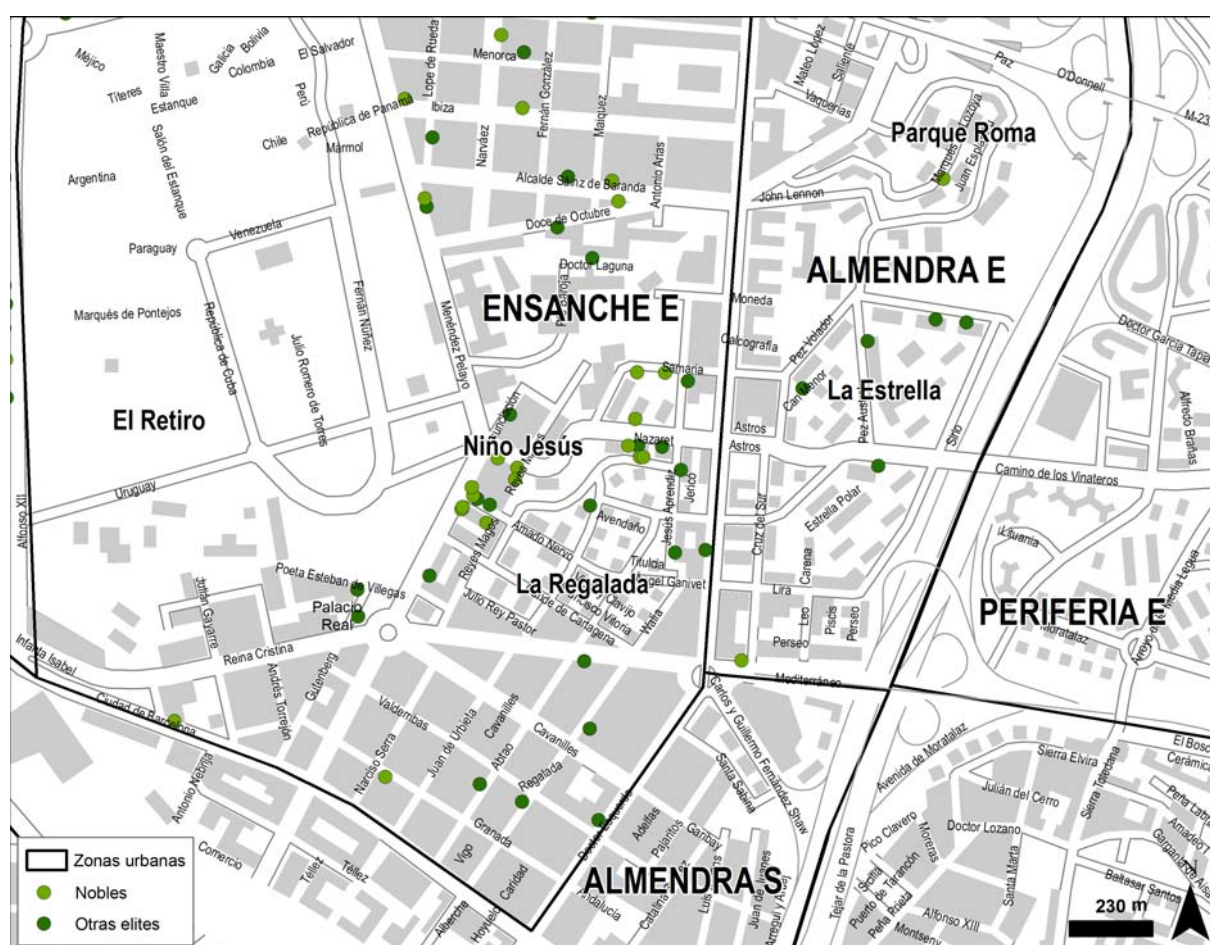
<sup>40</sup> Vivían en este edificio el ministro Jesús Sancho Rof y el catedrático Rafael Dal-re Tenreiro.

**Figura 4.12.** Lagasca 73 y José Ortega y Gasset 14. Bloque de gran lujo con las características propias del arquitecto Ruiz de la Prada. Elaboración propia.

**Figura 4.13.** Velázquez 68. Edificio de 7 plantas, construido en 1970. Las viviendas tienen una superficie de 250 m<sup>2</sup>. Elaboración propia.

**Mapa 4.18.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en 1980 en la parte meridional del Ensanche Este y en la Almendra Este. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

En lo que hace a las sedes de las embajadas, la septentrional del Ensanche y particularmente el eje de la Castellana, son una zona de evidente atracción. Al norte de la plaza de Emilio Castelar se congrega un buen número de legaciones extranjeras situadas a ambos lados del Paseo de Castellana y sus aledaños, tal y como ocurre con otras actividades representativas, como sedes de empresas y multinacionales, entidades financieras, etc., que el estatus de un espacio urbano que las residencias de las elites ya marcaban como exclusivo (Mapa 4.17).



Si nos fijamos en las construcciones al sur de la calle Alcalá (Mapa 4.17 y 4.18), entre 1960 y 1980, se puede poner como ejemplo de exclusividad el edificio de la calle O'Donnell 18, que fue construido en 1967, con nueve plantas y viviendas de 160 a 260 m<sup>2</sup> de superficie, fachada de distintos materiales, comercio en la planta baja y primera y garajes (DGC)<sup>41</sup>. Pero el mayor protagonismo de este sector meridional del Ensanche Este lo acapara el barrio del Niño

<sup>41</sup> Ocupaban el edificio en 1980, Nicolás Granado Covo, y el empresario Jesús Gil y Gil.



Jesús, tanto en su primera fase junto a la Avenida de Menéndez Pelayo, consolidada ya en 1960, como en su ampliación hacia la Avenida de Doctor Esquerdo. Esta nueva zona, construida durante los años sesenta y setenta, está formada por bloques plurifamiliares en distintas composiciones cerradas y abiertas y siempre con altas calidades. Tomemos como muestra el bloque de la Avenida de Narazet 6, catastrado en 1960, que tiene cuatro plantas, fachadas de ladrillo, y viviendas de 120 a 166 m<sup>2</sup> y garajes (DGC)<sup>42</sup>.



**Foto 4.3.** O'Donnell 18 (bloque de la derecha). Fot. AGC.



Avenida de Nazaret 6 (edificio de 1960)

Calle O'Donnell 18 (edificio de 1967)

Con respecto al Parque Urbanizado, en 1980 se mantiene como un espacio residencial de alto standing. Con respecto a 1960 la muestra de domicilios de las elites refleja la permanencia de un grupo importante de individuos en la manzana situada entre las calles María de Molina, Álvarez de Baena, Pedro de Valdivia y Paseo de la Castellana (23 casos), tanto en los bloques construidos en la etapa anterior como en otros levantados entre 1960 y 1980. Este último es el caso del número 4 de la calle Pedro de Valdivia (catastrado en 1965, DGC), que tiene siete plantas y viviendas de más de 300 m<sup>2</sup> de superficie<sup>43</sup>.

**Figura 4.14.** Nazaret 6. Edificio de 1960, 4 plantas sobre bajos comerciales. Elaboración propia.

**Figura 4.15.** O'Donnell 18. Edificio de 1967, con viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> que disponen de garaje y trasteros. Elaboración propia.

<sup>42</sup> Encontramos alojados al Marqués de Vezmeliana y al ingeniero Enrique Kaibel Murciano.

<sup>43</sup> Allí habitaban la Marquesa de Retortillo, el Conde de San Javier y la Condesa de Marquina.



**Mapa 4.19.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en 1980 en el Parque Urbanizado (Ensanche Este). Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.



**Foto 4.4.** Paseo de la Castellana 68-78 con esquina a María de Molina. Fot. AGC.

Asimismo, algunos personajes de las elites ocupaban en el Parque Urbanizado las lujosas viviendas unifamiliares dispersas por todo el sector y aquellas de la Colonia Residencia (6 casos)<sup>44</sup>. Los datos de 1980 muestran también la consolidación del atractivo del Paseo de la Castellana, entre Vitruvio y la ronda del Ensanche, con edificios residenciales muy exclusivos desde el número 82 al 104, que conforman una verdadera pantalla que oculta el paisaje de viviendas unifamiliares del interior del Parque Urbanizado. Estos bloques de 8 y 9 plantas, fueron construidos entre 1958 y 1965, y conforman un espacio realmente selecto donde las viviendas en algunos áticos a alcanzan una superficie de 656 m<sup>2</sup> (en el número 102), superando las más pequeñas los 150 m<sup>2</sup>, equipados todos ellos con garajes y algunos con piscinas en las azoteas, por ejemplo en el número 104 (DGC)<sup>45</sup>.

<sup>44</sup> En un chalet en la calle Oquendo 5 residía la viuda del empresario Miguel de la Riva; en la Colonia Residencia, como en 1960, habitaban el Marqués de Rianzuela, el Duque de Luna o el empresario Juan Carvallo Meyer.

<sup>45</sup> Parte de estos edificios se encuentran hoy dedicados a oficinas, pero en 1980 en el Paseo de la Castellana número 82 residía el Conde de Castroponce y el arquitecto Rafael de la Hoz Arderius, en el número 88 el empresario Antonio Enrich Valls, en





En el resto del Parque Urbanizado, las parcelas que aún quedaban vacantes en 1960 se fueron rellenando con nuevas construcciones de uso terciario y residencial, éstas últimas en todos los casos orientadas a las clases altas, generalmente en pequeños bloques plurifamiliares. De hecho, a pesar de que toda esa zona estaba regulada por la ordenanza de parque urbanizado, desde mediados de los años cuarenta la COPLACO y el propio Ayuntamiento de Madrid autorizaron un buen número de ordenaciones puntuales en algunas manzanas, que conllevaron la construcción de bloques en altura. Esa clara apuesta por la transformación de la tipología unifamiliar a plurifamiliar, en el sector del Paseo de la Castellana llevó incluso a un cambio en la Ordenanza.

Un buen prototipo es el *Edificio Arcadia* en la calle Juan de la Cierva 6, publicitado en 1968, compuesto de bloques con cuatro alturas más ático, jardines privados, piscinas y viviendas de 234 m<sup>2</sup> de superficie<sup>46</sup>. Otro ejemplo es la promoción de la calle Oquendo 9, catastrado en 1969, con una altura de cuatro plantas y viviendas de 250-350 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>47</sup>. De mayor entidad es el conjunto que ocupa la manzana situada entre las calles Velázquez, Oquendo y López de Hoyos, levantado entre 1964 y 1966 con proyecto Luis

**Figura 4.16.** Juan de la Cierva 6. Elaboración propia.

**Figura 4.17.** Fachada del Paseo de la Castellana, en el número 102. Elaboración propia.

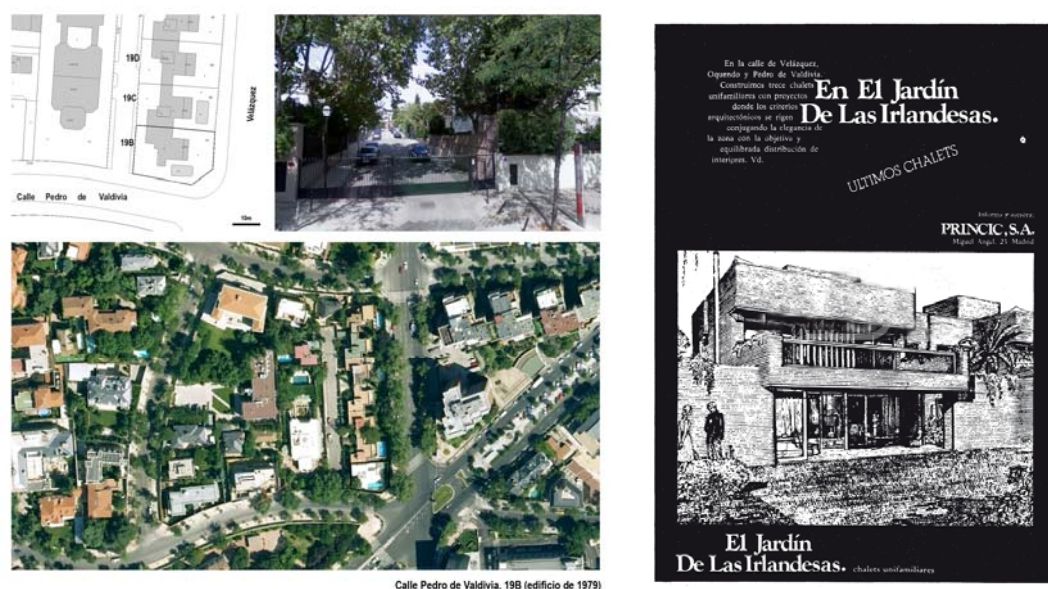
el número 102 el Conde de Gilmes y el Duque de Galisteo y en el número 104 la Marquesa de Arcos, el Vizconde de la Armería y otros altos funcionarios.

<sup>46</sup> Este conjunto fue construido por la empresa JOTSA y promovido por PROSA (ABC, 11/12/1968 p.19). Aquí residía en 1980 el Conde del Valle de Orizaba.

<sup>47</sup> En este bloque se alojaban los empresarios Ángel Riva de Luna y Javier Cremades de Adaro.



Gutiérrez Soto y Mariano García Benito (COAM, 2003). Se trata de una promoción de cuatro bloques de seis plantas unidos y una torre exenta de once alturas, con fachadas de ladrillo y viviendas entre 80 y 200 m<sup>2</sup> de superficie<sup>48</sup>. Pero las nuevas edificaciones de esta etapa en del Parque Urbanizado no solo responden a la tipología de bloque plurifamiliar. Frente al conjunto de Gutiérrez Soto, en 1976 se puso a la venta una promoción de lujo de la empresa PRINCIC S.A. de trece viviendas unifamiliares adosadas con parcelas de 500 m<sup>2</sup> y superficie construida de 366 m<sup>2</sup>, llamada el *Jardín de las Irlandesas*, localizada en la calle Pedro de Valdivia 19 con vuelta a Velázquez, que en la actualidad está cerrada con una valla metálica de baja altura<sup>49</sup>.



**Figura 4.18.** Pedro de Valdivia 19 B. El Jardín de las Irlandesas. Elaboración propia.

**Figura 4.19.** Publicidad de la promoción el Jardín de las Irlandesas. Fuente: ABC, 28/12/1976, p.12

En este sector hay que señalar, por último, el espacio ordenado para uso residencial y de oficinas entre las calles López de Hoyos, María de Molina y Francisco Silvela. Destacan aquí dos promociones de gran calidad: la primera, en la calle Pedro de Valdivia 34-36, es un bloque de nueve plantas en composición abierta con fachada de ladrillo, catastrado en 1966, con viviendas entre 216 y 286 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>50</sup> y la segunda, más al este, es un gran bloque

<sup>48</sup> Entre los residentes se encontraban los Marqueses de Arriluce e Ybarra y de Vilacampo.

<sup>49</sup> Conjunto promovido por PRINCIC, S.A. (ABC, 28/12/1976, p.12). Eran residentes en 1980 el empresario y ex ministro José Manuel Romeo Gorria y el diputado Víctor Carrascal Felgueroso.

<sup>50</sup> Era el domicilio del ingeniero Martín Eyries Valmaseda, del directivo José María Mateu Borrás y del ex ministro Antón Valdés y González-Roldán.

situado entre las calles Pedro de Valdivia 38<sup>51</sup> y Príncipe de Vergara 103, con dos cuerpos de siete y once plantas con fachadas de ladrillo, que fue levantado a finales de los años cincuenta con proyecto del arquitecto Rodolfo García-Pablos González-Quijano (COAM, 2003), albergado viviendas de alta calidad de tamaño superior a los 250 m<sup>2</sup> de superficie<sup>52</sup>.



Calles Velázquez, Oquendo y López de Hoyos (conjunto de edificios de 1968-1970)



Calle Pedro de Valdivia, 36 (edificio de 1966)

**Figura 4.20** Calle Velázquez con esquina a López de Hoyos. Promoción de Luis Gutiérrez Soto. Elaboración propia.

**Figura 4.21.** Calle Pedro de Valdivia 36. Elaboración propia.



**Foto 4.5.** Pedro de Valdivia 34-36. Fot. AGC.



**Foto 4.6.** Pedro de Valdivia 38. Fot. AGC.



**Foto 4.7.** Velázquez 136. Edificio de Gutiérrez Soto. Fot. AGC.

<sup>51</sup> En este inmueble el 25/11/2010 estaba a la venta un ático en la planta séptima, con una superficie de 290 m<sup>2</sup>, cinco dormitorios y 4 baños, una terraza privada con piscina y dos plazas de garaje, con un precio de 4 millones de euros ([idealista.com](http://idealista.com)).

<sup>52</sup> Eran residentes los altos cargos públicos Manuel Fuentes Irurozqui y Fernando López-Barranco Rodríguez, el alto funcionario Juan Reig Martín y el directivo de empresa Alberto Mascarenhas de Gouveia Pinto.

#### 5.3.4. Norte de la Almendra central, nuevo polo de atracción

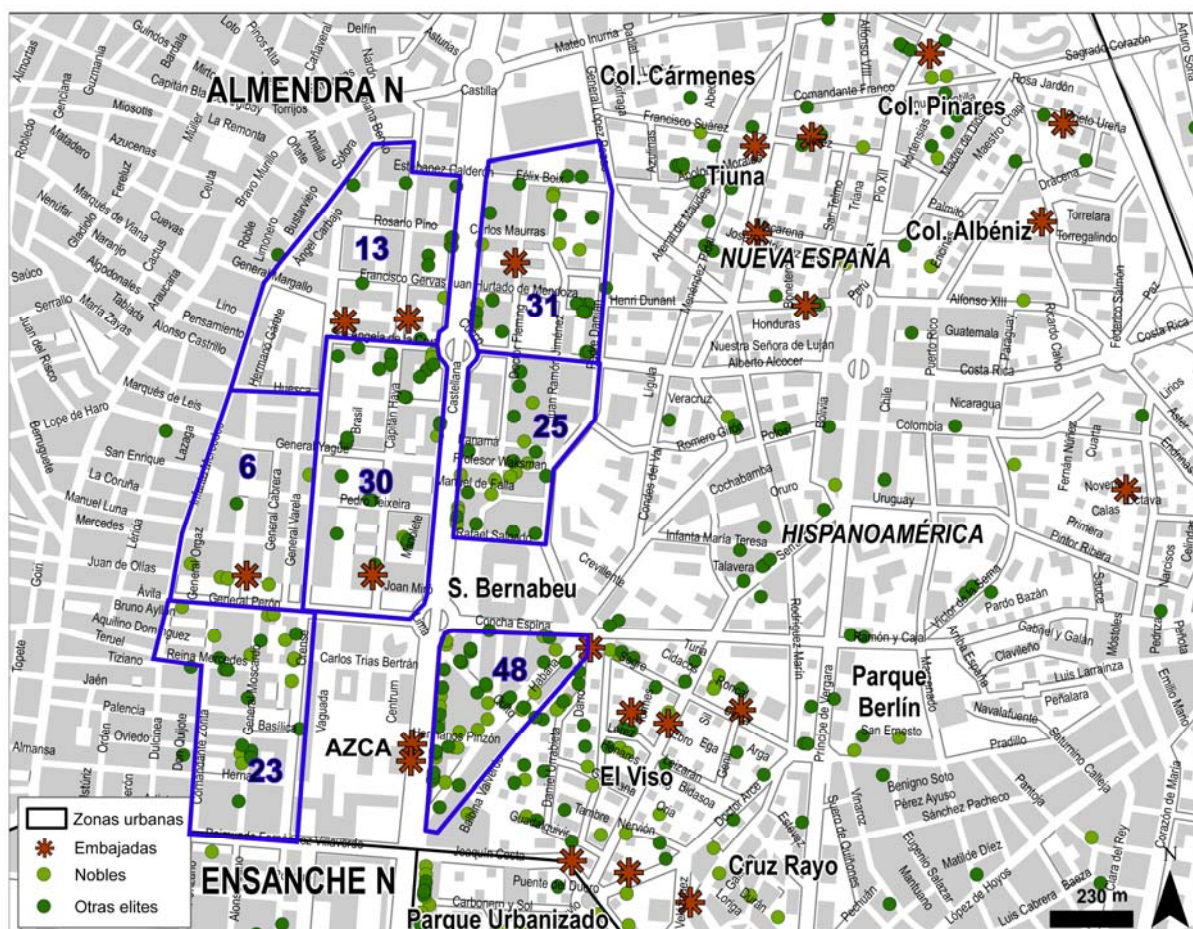
Al alejarnos de las zonas centrales de la ciudad, se comprueba que el cambio más acusado en la localización de las residencias de las élites entre 1960 y 1980 es su desplazamiento a las zonas urbanas situadas más allá del perímetro del Ensanche, en el espacio del antiguo Extrarradio y de la periferia más cercana tal y como se definieron estas áreas en 1960. Ambos sectores, agrupados en la nueva zonificación de la Almendra central o interior de la M-30, acogen en 1980 el 36,4% del total de los domicilios de las élites muestreadas, frente al 11% de 1960. Para hacer más fácil la comparación de esa dinámica, si se toma como referencia la delimitación del antiguo Extrarradio, se descubre que en 1960 contenía un 8,8 % de domicilios de las élites, mientras que en 1980 alcanzaba ya el 18 %.

El amplio espacio de la Almendra central, tal y como lo hemos delimitado entre el límite del Ensanche y la vía de circunvalación M-30, se ha subdividido para clarificar el análisis en los sectores Norte, Este y Sur. Los datos evidencian el predominio del Norte en la elección del lugar de residencia de alta sociedad madrileña. En concreto, la parte septentrional de la Almendra acogía al 88,2% del total de personajes, el Este al 10,8% y el Sur, siguiendo el patrón del Ensanche meridional, apenas al 1%. Las élites nobiliarias vuelven ser en 1980 menos visibles en estas zonas exteriores de la ciudad pues, como señalamos anteriormente, es evidente su preferencia por los espacios residenciales exclusivos más tradicionales.

En el Norte de la Almendra, la posición de los domicilios de las élites ofrece algunas similitudes con las tendencias ya observadas en el año 1960. La prolongación del Paseo de la Castellana diseñada en los años cuarenta y modificada en 1954, se encontraba a principios de los ochenta prácticamente consolidada. El grueso de la edificación residencial de todo este sector se construyó durante los años sesenta y principios de los años setenta, quedando en 1983 pocos solares vacantes de uso residencial<sup>53</sup>. No cabe duda de que el destino de muchas de esas construcciones era alojar a las clases altas, pues en 1980 habían elegido residir en esta zona 126 personas de la muestra de las élites, casi el 30 % de los individuos que habitaban en el conjunto de la Almendra.

<sup>53</sup> Mapa Regional de Madrid 1:25.000 del año 1983 (Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, CAM).





La distribución de los casos por los distintos sectores de la prolongación de la Castellana es desigual (**Mapa 4.20**). Comenzando por el margen izquierdo del Paseo de la Castellana, en el sector meridional limitado por las calles Raimundo Fernández Villaverde, General Perón y el complejo de uso terciario AZCA, se alojan 23 personajes de las elites. Un ejemplo de la tipología edificatoria elegida para residir por estos individuos de las elites es el conjunto de la calle General Moscardó 21, con esquina a las calles Basílica y Comandante Zorita, promovido por el Instituto Nacional de la Vivienda y construido en 1971 con proyecto del arquitecto Julio Cano Lasso (COAM, 2003). Se trata de un bloque exento perpendicular a la calle, con fachada de ladrillo y ocho plantas de altura en el cuerpo central, con garajes y viviendas de 128 a 140 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>54</sup>. Otro ejemplo es el bloque entre medianerías de la calle Orense 23, con fecha de catastro de 1960, comercios en los bajos, ocho plantas y viviendas de 167-187 m<sup>2</sup> de superficie media y de 220 m<sup>2</sup> en los áticos

**Mapa 4.20.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en 1980 y las sedes de las embajadas en la Almendra Norte. Se señalan las zonas del Plan de prolongación de la Castellana con el número de residentes de las elites en 1980 (color azul). Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

<sup>54</sup> Aquí tenían su domicilio la Marquesa de Villa Alcázar y el militar José Vega Rodríguez.

(DGC), situado en la esquina de una gran manzana semicerrada con jardines públicos en el interior<sup>55</sup>.



**Figura 4.22.** General Moscardó 21 esquina a Comandante Zorita. Bloque de 9 plantas exento, rodeado por las calles de General Moscardó, por donde una travesía da acceso a los portales, Basílica y Comandante Zorita. Elaboración propia.

**Figura 4.23.** Orense 23. Edificio de 1960 de 8 plantas construido en una manzana semicerrada con patio interior central de acceso libre. Elaboración propia.

Entre las calles Huesca, Orense, General Perón e Infanta Mercedes, se encuentra una gran parcela que según el Plan de la Castellana estaba dedicada para alojamiento de las clases medias y que gestionaría la Comisaría de Ordenación. En este ámbito se levantaron varias promociones de organismos del gobierno para sus trabajadores así como algunas promociones privadas (Bataller et al., 2004: 202), que es donde se localiza parte del reducido grupo de personajes de las élites con domicilio en este sector (6 casos)<sup>56</sup>.

Justo al este, se distingue otro gran conjunto delimitado por el Paseo de la Castellana, entre las plazas de Lima y Cuzco, y las calles Sor Ángela de la Cruz, Orense y General Perón. El número de residentes de las élites asciende aquí a 30, siendo el grupo más numeroso de los sectores occidentales de la operación de prolongación de la Castellana. Esta zona a mediados de los años setenta aún estaba en proceso de construcción y es, por tanto, a comienzo de los ochenta un área con edificaciones residenciales muy recientes. Dentro de este reducido sector, aparece subrayado el bloque exento de diez plantas con fecha de catastro de 1970 de la calle General Yagüe 20 con vuelta a Orense, que cuenta con locales comerciales y cinco viviendas por planta de entre 187 y 274 m<sup>2</sup> de

<sup>55</sup> En esta casa se alojaban el Conde de la Conquista y el Marqués de Suances.

<sup>56</sup> Entre los residentes en 1980 estaban el Barón de la Rada, el Duque de Montalbo y el propietario Eugenio Da Mata Vaz-Serra.



superficie (DGC)<sup>57</sup>. Otro ejemplo es el conjunto de la calle Pintor Juan Gris 4 con el Paseo de la Castellana, formado por cuatro bloques entre medianerías con diez plantas, fachadas de ladrillo con terrazas, locales comerciales y de oficinas en las plantas baja, entreplanta y primera, y viviendas de 180 a 280 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>58</sup>.



El último sector de la Prolongación de la Castellana situado al oeste del Paseo, se sitúa entre las calles Sor Ángela de la Cruz, Infanta Mercedes y la Plaza de Castilla. Aquí se encuentra la residencia de 13 individuos de la muestra de la alta sociedad de 1980, de los cuales 9 se sitúan en edificios del Paseo de la Castellana. Son bloques abiertos o entre medianerías de gran calidad construidos mayoritariamente entre 1960 y 1975, que llegan a alcanzar las 14 plantas, en ocasiones con uso mixto residencial y de oficinas, con garajes y viviendas que no suelen superar los 250 m<sup>2</sup> de superficie (DGC).

En la acera de los pares del Paseo de la Castellana distinguimos, en primer lugar el área situada entre los paseos de la Castellana y La Habana y la calle de Concha Espina, que es un espacio especialmente atractivo para las elites de 1980, tal y como indica el aumento residentes con respecto a 1960, sumando un total de 48<sup>59</sup>.

**Figura 4.24.** General Yagüe, 20. Sobre una gran parcela de más de 1.000 m<sup>2</sup> se levanta la torre de 9 plantas construida en 1970. En su interior tienen cabida las oficinas, en el primer piso, las viviendas en venta y en alquiler, además de apartamentos. Elaboración propia.

**Figura 4.25.** Pintor Juan Gris 4. Edificio forma un conjunto con otros tres construidos en la misma fecha. Se sitúa sobre un amplio espacio ajardinado y dispone de oficinas en la primera planta y viviendas de más de 250 m<sup>2</sup> en las restantes. Elaboración propia.

<sup>57</sup>En este inmueble residían los magistrados José del Campo Llarenan y Dositeo Barreiro Mourenza y la alta ejecutiva francesa Monique Sainte-Marie.

<sup>58</sup> En la antigua Avenida del Generalísimo y Pintor Juan Gris 4, residían ocho personajes de las elites, entre ellos el empresario Bengt K. Engstrom, los directivos de banca José María Lage Arenas y José Antonio Cereijo Pérez, el Marqués Castro de Torres y el Duque de Torres.

<sup>59</sup> Destacan las fachadas de primer orden por su altura en la Castellana, entre el número 116 y el 134, donde residían 17 individuos, mientras que en el Paseo de la Habana lo hacían otros 16.

**Figura 4.26.** Paseo de la Castellana 126. Edificio de 1964 sobre una gran parcela de casi 1100 m<sup>2</sup>. Las viviendas oscilan en torno a los 350 m<sup>2</sup>. Elaboración propia.



Paseo de la Castellana, 126 (edificio de 1964)

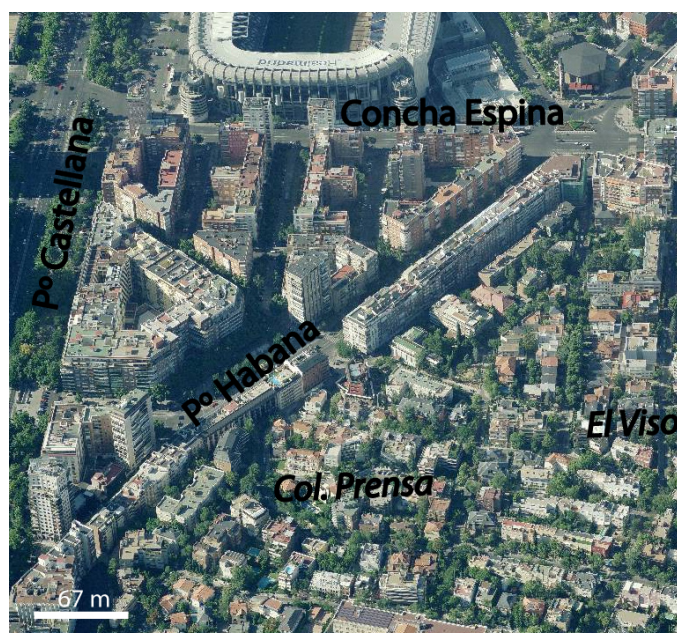
Los inmuebles de esta zona, construidos desde finales de la década de 1950 y durante los sesenta y setenta, son salvo excepciones, bloques entre medianerías que se caracterizan por tener nueve o diez plantas, generalmente con fachadas de ladrillo u otros materiales de calidad, terrazas y bajos comerciales, y sobre todo viviendas de gran tamaño que aseguran su exclusividad.



Paseo de la Habana, 15 (edificio de 1965)

**Figura 4.27.** Paseo de la Habana 15. Torre de 14 plantas construida en 1965 sobre una parcela de cerca de 500 m<sup>2</sup>. Las dos viviendas establecidas por planta permiten alcanzar unas superficies superiores a los 200 m<sup>2</sup>. Elaboración propia.

**Figura 4.28.** Fotografía aérea oblicua del 2009 (DGUET). Se observa la pantalla que forman los bloques del Paseo de La Habana, que ocultan las viviendas unifamiliares de la Colonia de la Prensa y la zona de El Viso. Elaboración propia.



Un ejemplo es la casa del número 126 del Paseo de la Castellana, construida en 1964, que cuenta con diez plantas, cada una



con dos viviendas de un mínimo de 290 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>60</sup>. En el número 124 del mismo Paseo el edificio tiene catastrado en 1964, tiene diez plantas y viviendas de 266 a 422 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>61</sup>. De la misma categoría son los bloques del Paseo de la Habana, entre la Castellana y Concha Espina, que además forman una pantalla en la acera de los pares que oculta y protege los exclusivos bloques de baja densidad y las viviendas unifamiliares ubicadas detrás, junto a la Colonia de Prensa y Bellas Artes (**Figura 4.28**). Como muestra tomamos el número 15 del Paseo de la Habana, un edificio catastrado en 1965 que cuenta con catorce plantas y viviendas medias de 200 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>62</sup>.

**Figura 29.** Doctor Fléming 32. Torre de apartamentos, entre 50 y 60 m<sup>2</sup>, construida en 1965 con 11 plantas sobre un solar de 820 m<sup>2</sup> (DGC). También hay oficinas y comercio en los bajos. Elaboración propia.



Al norte del Estadio de Fútbol Santiago Bernabeu, entre las calles Concha Espina, Padre Damián y Alberto Alcocer, se registran 25 individuos de la muestra de las elites de 1980. En esta zona, las parcelas para usos residenciales estaban ya edificadas en 1975 y entre las nuevas edificaciones son comunes aquellas con uso mixto de oficinas que acogen modernos apartamentos con menos de 60 m<sup>2</sup> y garajes, por ejemplo en Doctor Fleming 32, catastrado en 1965

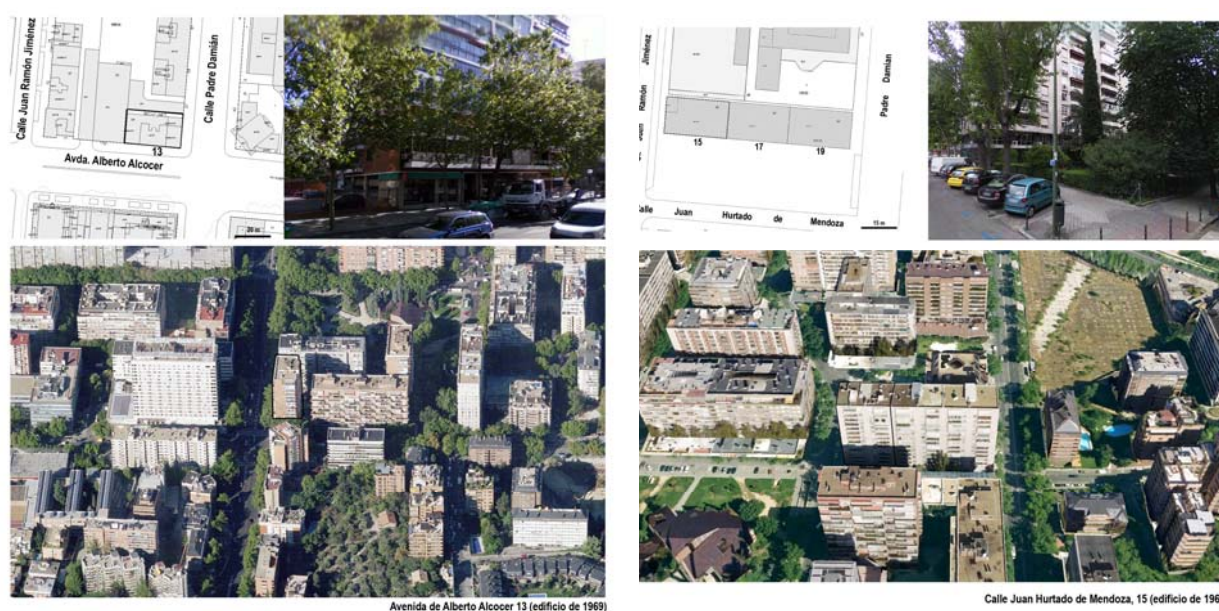
**Figura 4.30.** Paseo de la Castellana 144. Torre de 14 plantas edificada en 1962. Las dos primeras plantas se destinan a oficinas y las restantes a viviendas con superficies próximas a los 200 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.

<sup>60</sup> Tenían aquí su domicilio el Marqués de la Vega de Anzo, el Conde de Hoochstrate y el ex ministro José María Sanchez Ventura y Pascual.

<sup>61</sup> Eran residentes el Vizconde de Perellos y el abogado Joaquín Satrustegui y Fdez. En 25/11/2010 estaba a la venta una vivienda en este inmueble, de 840 m<sup>2</sup> (probablemente de la unión de dos pisos), siete dormitorios, siete baños y tres plazas de garaje a precio de 5.200.000 euros ([idealista.com](http://idealista.com)).

<sup>62</sup> En este bloque vivían los empresarios Ramón de Rato Figaredo y Enrique García Arenos, y los políticos franquistas Agustín Cotorruelo Sendagorta, y Pedro González Bueno y Bocos.

**Figura 4.31.** Alberto Alcocer 13. Torre aislada construida en 1969. Junto a las demás edificaciones altas, situadas en Alberto Alcocer, funciona como pantalla de las zonas menos densas inmediatas. Elaboración propia.



**Figura 4.32.** Juan Hurtado de Mendoza 15. Torre levantada en 1966 con 15 alturas destinada a viviendas, con superficies superiores a los 200 m<sup>2</sup> (DGC) y oficinas en las primeras plantas. Elaboración propia.

(DGC)<sup>63</sup>. Sin embargo, no faltan los inmuebles construidos en esta nueva etapa con características de lujo más tradicionales dedicados a la alta sociedad madrileña. Uno de ellos es el número 144 del Paseo de la Castellana, catastrado con fecha de 1962, con catorce plantas, locales comerciales en los bajos y oficinas en la entreplanta y hasta ocho viviendas en cada altura entre 103 y 188 m<sup>2</sup> de superficie. La quinta planta del edificio se divide solo en tres viviendas de 197, 408 y 605 m<sup>2</sup> de superficie, lo que da cuenta de su exclusividad (DGC)<sup>64</sup>.

Finalmente, queda por analizar el sector del Plan de Prolongación de la Castellana delimitado por las calles Alberto Alcocer, Padre Damián y Plaza de Castilla, que en 1975 ya se encontraba prácticamente consolidado. De la muestra de 1980, 31 figuras eligieron esta zona para residir y entre los inmuebles que ocupaban hemos seleccionado el de la calle Juan Hurtado de Mendoza números 15-19 del año 1966. Es un bloque abierto con quince plantas formado por tres cuerpos, con bajos comerciales y locales en las entreplantas, rodeado de pequeños jardines abiertos. Las viviendas de este conjunto tienen 176-214 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>65</sup>.

<sup>63</sup> En ese edificio residía en 1980 el abogado Antonio Gavilanes Dumont. Según Mas (1978: 337) los apartamentos de lujo como tipología exclusiva en una promoción surgieron en el Ensanche Este en el año 1967, fecha que podemos aplicar de forma aproximada a este sector.

<sup>64</sup> En este bloque residían el Conde de Mendoza de Cortina y el Marqués de San Felipe del Real de Chile.

<sup>65</sup> Aquí residían el alto cargo público Justino Azcárate Flórez, el directivo Álvaro González Díez, el alto funcionario Fausto Navarro Martorell y el director del Puerto de Bilbao Álvaro Rodríguez-Pomar de Simón.



Y muy próximo a éste, el bloque exento de la Avenida de Alberto Alcocer 13, con fecha de catastro de 1969, tiene locales comerciales en los bajos y quince plantas con dos viviendas en cada una de 270 m<sup>2</sup> y en la dos últimas plantas una sola de 540 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>66</sup>.

Hacia el este, en el barrio de El Viso, entre el Paseo de la Habana, Concha Espina y Príncipe de Vergara, continúa existiendo una gran concentración de residentes de las elites en 1980, de los cuales un buen número aún se aloja en las viviendas unifamiliares de las antiguas colonias de El Viso, La Prensa y Bellas Artes y, en menor medida, en Cruz del Rayo e Iturbe IV<sup>67</sup>. Por otro lado, las elites habían elegido seguir instalándose en los inmuebles plurifamiliares de alta calidad contruidos en esa misma zona en los solares vacantes que alternaban con las viviendas unifamiliares del sector y en los espacios intersticiales entre las antiguas Colonias, haciéndose dominantes al oeste, junto a la fachada del Paseo de la Habana. Estas nuevas promociones residenciales, por sus características, se construyeron específicamente para las clases altas madrileñas (Quintana, 1977: 355), ocupando parcelas de 1.000 a 3.000 m<sup>2</sup> normalmente cerradas, ajardinadas y en ocasiones con piscinas, donde el edificio residencial queda retranqueado de la calle.

Buenos ejemplos de la tipología de estas nuevas edificaciones son los bloques de cuatro o cinco plantas de “gran lujo” (Quintana, 1977:358) que se levantan en la calle Fray Juan Gil desde finales de la década de los cincuenta. En concreto, el inmueble del número 7 de esa calle tiene fecha de catastro de 1959, cuenta con cinco plantas y dos viviendas en cada una de 191 y 196 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>68</sup>. Junto a éste, en el número 5, se encuentra un edificio construido en 1979 con 4 plantas y dos viviendas en cada una de 267 y 372 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>69</sup>. En esa zona, un caso muy llamativo es el inmueble ubicado en la calle Lérez 4, encargado al arquitecto Luís Gutiérrez Soto por el



**Foto 4.8.** Colonia de la Prensa y Bellas Artes. Calle Francisco Alcántara, con un hotel y bloques de viviendas de baja densidad que han sustituido a antiguas viviendas unifamiliares. Fot. AGC.



**Foto 4.9.** Colonia de la Cruz del Rayo. Calle Gallarza con dos hoteles pareados. Fot. AGC.



**Foto 4.10.** Bloques de la calle Lérez 4, diseñado por Gutiérrez Soto para José Fernández Rodríguez. Fot. AGC.

<sup>66</sup> Tenían su domicilio en este edificio el Conde Rodríguez de Valcárcel, el empresario Jesús Aparicio Bernal Sánchez y el consejero José María Gaztelu y Jacome.

<sup>67</sup> En Cruz del Rayo residían la Baronera de Hermoro y el Marqués de Puebla de Parga; en Iturbe IV el Conde de Casa Lombillo; en La Prensa y Bella Artes el ministro José María López de Letona y Núñez del Pino, el Duque de Linares y el empresario Gilbert Barre Aubanel; en la Colonia El Viso el diplomático Ramón Gandarias y Alonso de Celis, el Conde de Pallares (como en 1960), el Marqués Perales del Río, el ex ministro y empresario Antonio Barrera de Irimo y el diplomático Fernando Arias-Salgado Montalvo.

<sup>68</sup> El Conde de Arcos era uno de los residentes en 1980.

<sup>69</sup> Vivían en este inmueble Arturo Romaní Biescas (abogado del Estado condenado por apropiación indebida junto a Mario Conde en los años noventa), el Marqués de Andía y el Conde de Cerrajería.



**Figura 4.33.** Fran Juan Gil 5. Bloque de 4 alturas, aislado en una parcela de 2341 m<sup>2</sup>, dispone de viviendas entre los 300 m<sup>2</sup>, en la planta de rasante, con acceso a un pequeño patio privativo y los 136 m<sup>2</sup> (DGC), en el ático donde se dispone de una amplia terraza. Elaboración propia.

Presidente de Galerías Preciados para alojarse con sus hijos y sus respectivas familias en 1962<sup>70</sup>. El edificio, de cuatro plantas y fachada de ladrillo con terrazas, está retranqueado del perímetro de la manzana en una parcela de 2.142 m<sup>2</sup>, cuenta con casa para portero en la planta baja, entrada principal y de servicio, garajes, y una vivienda por planta de 526 m<sup>2</sup> en el primero, segundo y tercero y un ático de 313 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>71</sup>. A través de estos ejemplos, podemos deducir que en esta zona del barrio de El Viso las edificaciones residenciales para las clases altas realizadas en este periodo fueron pequeñas actuaciones puestas en marcha por promotoras de tamaño modesto.<sup>72</sup>



**Figura 4.34.** Lárez 4. Edificio de 4 plantas aislado, construido en 1973, sobre una parcela ajardinada de 2141 m<sup>2</sup>. Las viviendas oscilan entre los 250 m<sup>2</sup> en las plantas bajas y los 345 m<sup>2</sup> del ático. Elaboración propia.

Si avanzamos hacia el este, junto a la calle Príncipe de Vergara encontramos un reducido grupo de domicilios de la muestra de las elites en los bloques plurifamiliares situados en los alrededores del Parque de Berlín<sup>73</sup>. Más allá, entre las avenidas de América y Ramón y Cajal, antes de alcanzar el límite de la M-30, solo aparecen algunos domicilios aislados en el entorno de la calle Clara del Rey,

<sup>70</sup> *Arquitectura* (1962), nº 37, p. 29.

<sup>71</sup> En 1980 residían en este inmueble el Presidente de Galerías Preciados, José Fernández Rodríguez y sus hijos Jorge y José Manuel Fernández Menéndez, vicepresidentes de Galerías. Igualmente, se alojaba aquí José María Arechabala y Arechabala, también vicepresidente de Galerías Preciados.

<sup>72</sup> En el número 9 de la calle Fray Juan Gil actuó una empresa con el mismo nombre: Fray Juan Gil s.s. (ABC, 23/01/1966, p.36).

<sup>73</sup> En esa zona residían entre otros el ingeniero Arturo Díez Marijuán, el alto ejecutivo Mauro Losa López de la Manzanara, el notario y académico Juan Vallet de Goytisolo y el director del Instituto Geológico y Minero Mariano-R Echevarría Caballero y el Marqués de Leis.

perteneciente al sector de Prosperidad<sup>74</sup>. A pesar de que se trata de zonas residenciales que no destacan por su exclusividad cabe señalar que los casos encontrados se sitúan en las secciones censales que el Padrón de 1986 caracterizaba con bajos porcentajes de operarios y destacados niveles de licenciados.

Pasando al barrio de Hispanoamérica (entre las calles Concha Espina-Ramón y Cajal, Alberto Alcocer-Costa Rica, el Paseo de la Castellana y la M-30), cabe señalar que a comienzos de los años sesenta gran parte del suelo se encontraba sin edificar. Es en esa década y durante los años setenta cuando se configura esta zona residencial, que cuenta con gran número de edificios de alto standing. En cuanto a la muestra de domicilios de las elites de 1980, al este de Príncipe de Vergara, entre la calle Costa Rica y la Avenida de Ramón y Cajal, no se encuentra ninguna concentración reseñable, pero sí aparecen residencias aisladas en torno a las calles Ramón y Cajal, Colombia, Alfonso XIII o Víctor de la Serna<sup>75</sup>. Mientras, al oeste de Príncipe de Vergara sí que se encuentran agrupaciones significativas de domicilios de las elites. En la confluencia de la calle Serrano y la plaza de la República del Salvador aparecen seis personajes alojados en inmuebles plurifamiliares entre medianerías. Una muestra de estas edificaciones son las casas de la calle Serrano 209 y 211, catastradas en 1971, con seis plantas, comercios en los bajos y viviendas de más de 250 m<sup>2</sup> de superficie media (DGC)<sup>76</sup>. Otra pequeña agrupación de domicilios se localizaba junto la calle Potosí y el Paseo de la Habana y, de nuevo, el edificio de la calle Potosí número 7 y 9, sirve de ejemplo de los numerosos bloques de gran calidad de más de ocho plantas con perímetros cerrados, jardines, garajes y piscinas u otros equipamientos privados, que colmatan el barrio de Hispanoamérica junto a la calle Alberto Alcocer. La susodicha promoción se compone de dos bloques contiguos de once plantas, levantados en 1971, con fachadas de ladrillo y comercios en planta baja, piscina, pista de tenis, gimnasio, sauna, garajes y viviendas de más de 130 m<sup>2</sup> de superficie media, aunque con apartamentos de un dormitorio. Forman parte de una



**Foto 4.11.** Edificio de la calle Potosí 7 y 9, con el diseño característico de la promotora Nuevo Mundo. Actualmente la fachada se encuentra muy transformada por el cierre de las terrazas. Fot. AGC.



**Figura 4.35.** Publicidad de la promoción de la empresa Nuevo Mundo en la calle Potosí 7 y 9 en 1972. Fuente: ABC, 26/03/1971 p. 110.

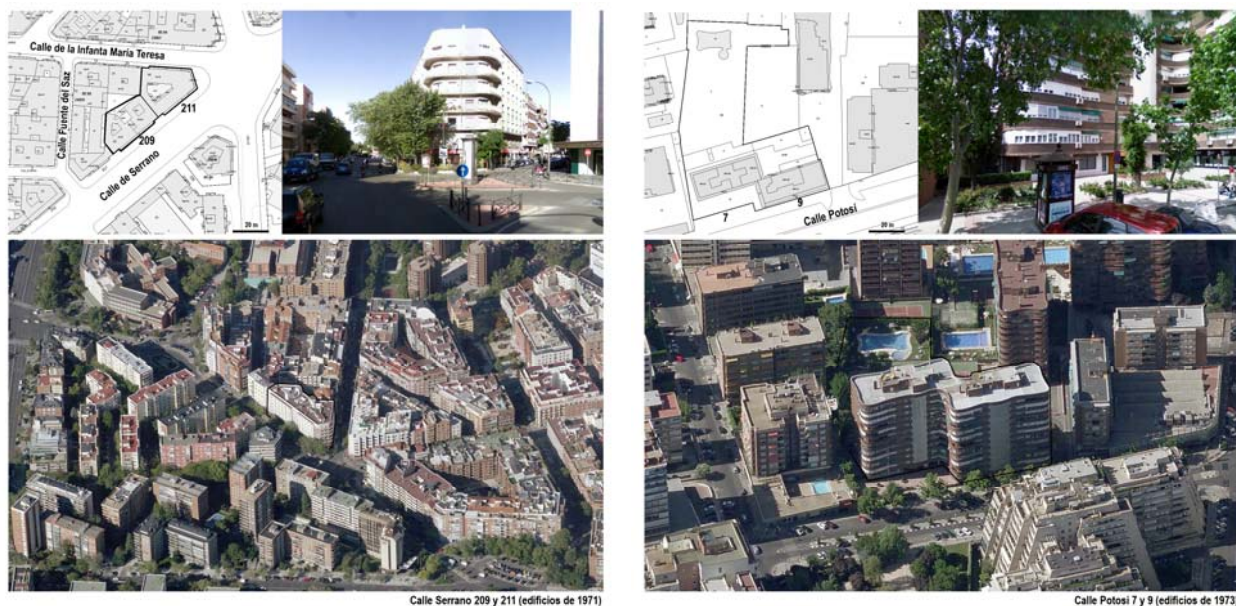
<sup>74</sup> Entre los residentes en 1980 estaban el perito mercantil Antonio Barahona Carrión y el alto funcionario Manuel Antón Ayllón.

<sup>75</sup> En la calle Colombia 29 residía el militar Ángel Ruiz Martín, en Alfonso XIII 111 Joaquín Soto Guinda, y en Víctor de la Serna 9 el ministro Juan Antonio García Díez y Fernando Sacristán Minaya.

<sup>76</sup> En Serrano 209 tenía su domicilio el catedrático José Luís Azcárraga y de Bustamante y el director general de Caja Madrid Mateo Ruiz Oriol; en el 211 el director de la Fábrica de Moneda, Perfecto Albert Altsmir.



promoción mayor realizada por la inmobiliaria Nuevo Mundo que ocupa gran parte de la manzana<sup>77</sup>.



**Figura 4.36.** Serrano 209 y 211. Dos edificios catastrados en 1971 completan una de las últimas manzanas de la prolongación al Norte de la calle Serrano. Las viviendas, de más de 250 m<sup>2</sup>, se distribuyen en seis plantas sobre los bajos destinados al comercio (DGC). Elaboración propia.

**Figura 4.37.** Potosí 7 y 9. Conjunto de dos torres exentas de 13 plantas sobre rasante localizada en una gran parcela cerrada de 4300 m<sup>2</sup> que dispone de amplios espacios de estancia, piscina y canchas de tenis. Elaboración propia.

Más al norte, el amplio sector que cierran Alberto Alcocer y Costa Rica al sur y Mateo Inurria al norte, destacan dos espacios donde la concentración de residencias de las elites demuestra el aprecio de esta parte de la ciudad. El primero de ellos queda delimitado por las calles Fray Bernardino Sahagún, Francisco Suárez y su prolongación en la calle Jerez y el Paseo de la Habana. Este sector se compone de una variada tipología de edificaciones residenciales de gran calidad, unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas y bloques plurifamiliares en composición abierta, dirigidas a las clases altas. La zona se encontraba escasamente urbanizada a principios de los años sesenta, a pesar de que con anterioridad a la Guerra Civil existieran algunas casas aisladas y se hubiera levantado aquí, en los años veinte, la Colonia de Los Cármenes, bajo los beneficios de las leyes de Casas Baratas. En esta Colonia no residía ningún personaje de las elites de 1980, que prefieren pequeñas promociones plurifamiliares de lujo con zonas ajardinadas y equipamientos privados contruidos en la segunda mitad de los años sesenta y durante los setenta.

Tomamos como ejemplo de esta tipología dos inmuebles de la calle Apolonio Morales. En primer lugar, el número 4 de la calle es un bloque con fachada alineada a la misma construido en 1968 con

<sup>77</sup> ABC, 08/12/1972 p.36. En Potosí 9 residían el directivo del Banco Guipuzcoano Luís Marina Vargas y el abogado José María Fontana Tarrats.

proyecto de los arquitectos Pedro Casariego Hernández-Vaquero y Genaro Alas Rodríguez (COAM, 2003). Se denomina *Edificio Los Olivos*, tiene fachada de ladrillo, seis plantas y cuatro viviendas en cada una de 210 m<sup>2</sup> de superficie media<sup>78</sup>. Frente a éste, en los números 15-21 de la misma calle, se encuentra una promoción de la empresa TIUNA del año 1966, compuesta por cuatro bloques adosados de nueve plantas de altura en composición abierta, con garajes, jardines, piscina de invierno y verano, sauna, gimnasio, guardería y salón de recepciones privados<sup>79</sup>. Cada edificio acoge dos viviendas por planta de unos 290 m<sup>2</sup> y áticos que superan los 400 m<sup>2</sup> de superficie<sup>80</sup>.



Foto 4.12. Edificio Los Olivos. Fot. AGC.



**edificio los olivos**  
tres son muchas ventajas, si son tan importantes

- Más de 2.500 m<sup>2</sup> de jardín para sus hijos.
- Dos amplias plazas de garaje por piso.
- Pisos 2 y 3 dormitorios principales.

Y cuando vea personalmente los pisos del edificio "LOS OLIVOS", usted mismo se convencerá.

QUEDAN TRES LOCALES COMERCIALES

**ABC**

**LOS OLIVOS, el edificio con silencio garantizado**

800 MADRID - 13/11/1968, página 11

Arquitectos: ALAS - CASARIEGO

Sin duda todo este sector es un espacio residencial muy exclusivo donde se localizan edificios de lujo realizados por arquitectos de gran prestigio. Por ejemplo en el número 41 de la calle Menéndez Pidal encontramos un bloque de gran calidad proyectado por Juan Manuel Ruiz de la Prada Sanchiz, terminado en 1972, con viviendas de entre 100 y 350 m<sup>2</sup>, fachada de ladrillo y piscina en la azotea<sup>81</sup>; y en el número 45 de esa misma calle unas viviendas

Figura 4.38. *Los Olivos*, Apolonio Morales 4. Conjunto de bloques en una gran parcela de 3705 m<sup>2</sup> (DGC), con zonas de estancia común. Elaboración propia.

Figura 4.39. Publicidad del edificio *Los Olivos*. Fuente: ABC 23/11/1968 p.15.

<sup>78</sup>La empresa promotora se llamaba también Los Olivos S.A. (ABC, 31/10/1978 p.31). Se alojaban en este edificio en 1980 el inspector de Hacienda Pablo de la Nuez y de la Torre y el apoderado del Conde de Elda, Juan Rafaeas Portilla.

<sup>79</sup> ABC, 18/02/1966 p.104. El Grupo Inmobiliario TIUNA promovió en esos años varias construcciones de lujo en la misma zona como el edificio de apartamentos *Jardín de Archiuna* (ABC, 16/05/1970 p. 128) o el llamado *Yaracuy* en Alberto Alcocer (ABC, 04/03/1972 p.120).

<sup>80</sup> En esta promoción vivían el Marqués de Moscoso y los empresarios José Elías Gallegos Romero, Pedro Gandarias Urquijo y Daniel Suárez Candeira.

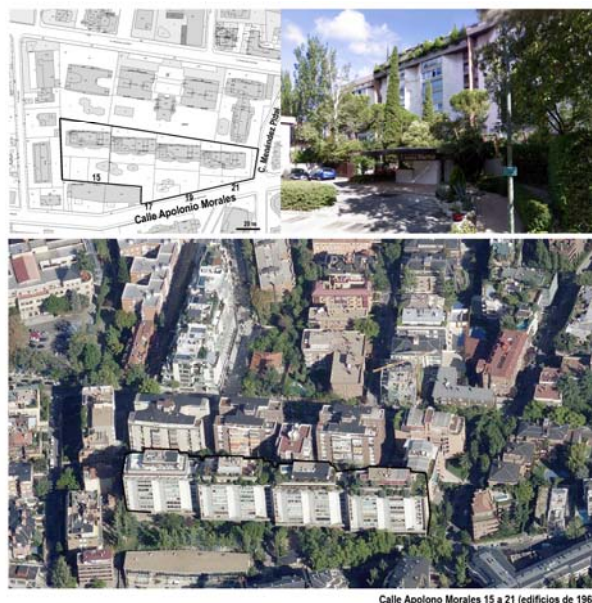
<sup>81</sup>Aquí tenía su vivienda el directivo Alfonso López Quesada y Fernández de Lascoiti.



unifamiliares diseñadas por Miguel Fisac a finales de los años cincuenta (COAM, 2003; DGC).



**Figura 4.40.** Publicidad del inmueble de Tiuna en la calle Apolonio Morales. Fuente: ABC 26/04/1968 p. 112.



Calle Apolonio Morales 15 a 21 (edificios de 1968)

**Figura 4.41.** Apolonio Morales 15-21. Conjunto de cuatro bloques en una parcela cerrada con piscina y zonas de estancia comunes. Elaboración propia.



**Figura 4.42.** Publicidad del inmueble de Tiuna en la calle Apolonio Morales. Fuente: ABC 07/05/1966 p.2.



**Foto 4.13.** Edificio Tiuna en la calle Apolonio Morales. Fot. AGC.



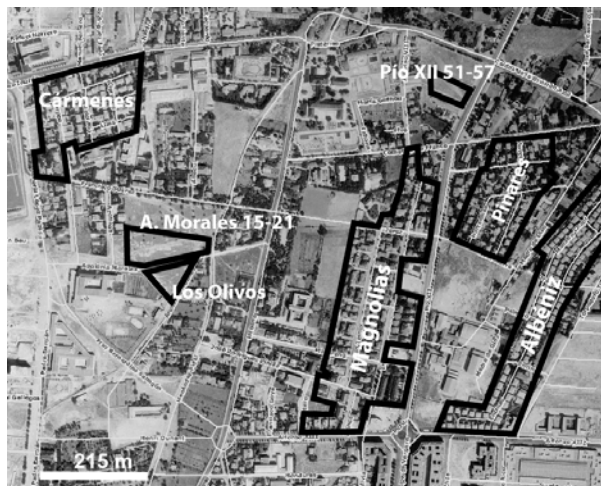
**Foto 4.14.** Colonia Los Pinares, actualmente cerrada al tráfico con barrera de control de acceso. Fot. AGC.

El segundo espacio exclusivo del barrio de Hispanoamérica se encuentra en la parte oriental, entre la Avenida de Pío XII y las calles Comandante Franco y Torpedero Tucumán. En este entorno, tres colonias históricas siguen gozando de un alto prestigio: Los Pinares, Albéniz y Las Magnolias<sup>82</sup>. Parece evidente que estos conjuntos de viviendas unifamiliares han ido aumentando su valoración a lo largo del tiempo, lo que da cuenta de los estándares de alta calidad de sus construcciones iniciales. Pero en esta zona lo exclusivo no solo responde a la tipología de viviendas unifamiliares, también destacan

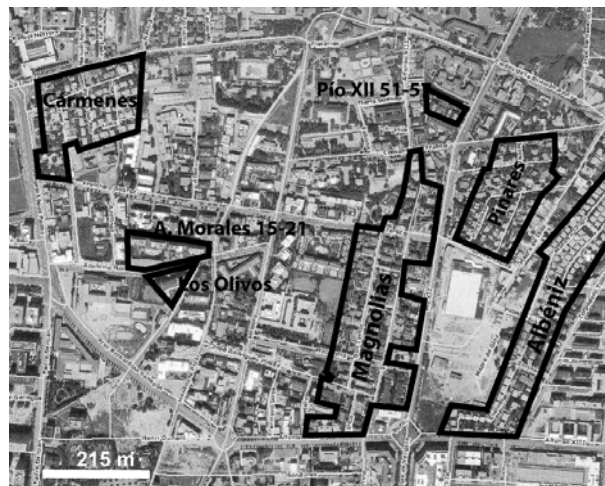
<sup>82</sup> En Los Pinares residían en 1980 Luís Díaz-Monasterio Guren, la diseñadora María Luisa Guzmán de Frutos Careaga, la restauradora Teresa Aguado del Castillo, el ministro Alberto Oliart Saussol y el Marqués de Matonte (Luís Palacio y Palacio). En la Colonia Albéniz el Conde de Torre Pando y el arquitecto Enrique Fernández de Mazarambroz Bernabeu y en la Colonia de Las Magnolias, entre otros, el Duque de Sevilla (Francisco Borbón Escany).



algunas promociones de bloques plurifamiliares, edificios de cuatro y cinco plantas tales como los de la avenida de Pío XII 55 y 57, contruidos a inicios de los setenta, retranqueados dentro de la manzana, que cuentan con fachada de ladrillo, viviendas entre 150 y 200 m<sup>2</sup>, piscinas y pequeños jardines privados (DGC)<sup>83</sup>.



**Figura 4.43.** Fotografía aérea de 1961-1967 con la señalización de las Colonias de viviendas unifamiliares y las promociones de las calles Apolonio Morales y Pío XII. Fuente: DGUET.



**Figura 4.44.** Fotografía aérea de 1975 con la señalización de las Colonias de viviendas unifamiliares y las promociones de las calles Apolonio Morales y Pío XII. Fuente: DGUET.

Aparte de un caso aislado en la Colonia de Los Rosales y otro en la Avenida de Burgos<sup>84</sup>, al Norte de Plaza de Castilla, aparecen ocho domicilios de las elites distribuidos en distintos bloques plurifamiliares de menor categoría de la operación de prolongación del Paseo de la Castellana. Se trata de edificios levantados para alojar empleados públicos, como por ejemplo el de la Cooperativa de Funcionarios del Estado, para el Ministerio de Agricultura, o el Patronato de Viviendas Residencia del Gobierno (Galiana, 1995: 43)<sup>85</sup>.

En este punto llamamos la atención sobre el considerable aumento en el número de Embajadas que se localizan en estos sectores del Norte de la Almendra con respecto a 1960 (**Mapa 4.20**). Además, su localización sigue el mismo patrón que las residencias de



**Foto 4.15** Promoción de la Avenida de Pío XII 55. Fot. AGC.

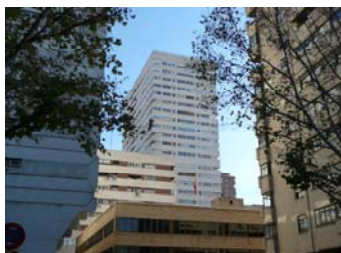
<sup>83</sup>En esta promoción habitaban el directivo de banca Hilary Lawton, el ministro y empresario Ignacio Bayón Marine y Guyla Decker, delegado de la embajada de Hungría.

<sup>84</sup>En la Colonia de los Rosales vivía el catedrático y decano de la Universidad Complutense Antonio Ruiz de Elvira Prieto y en la Avenida de Burgos el directivo de empresa Sidney Sahd.

<sup>85</sup>En este sector residían la Marquesa de la Gándara Real, el Marqués de Casa Recaño, el catedrático y presidente del INE Francisco Azorín Poch, el alto cargo público Pedro Aragonese Alonso, el profesor de la Universidad Complutense José María Guitán de Lucas y el directivo Rufino Calero Cuevas.



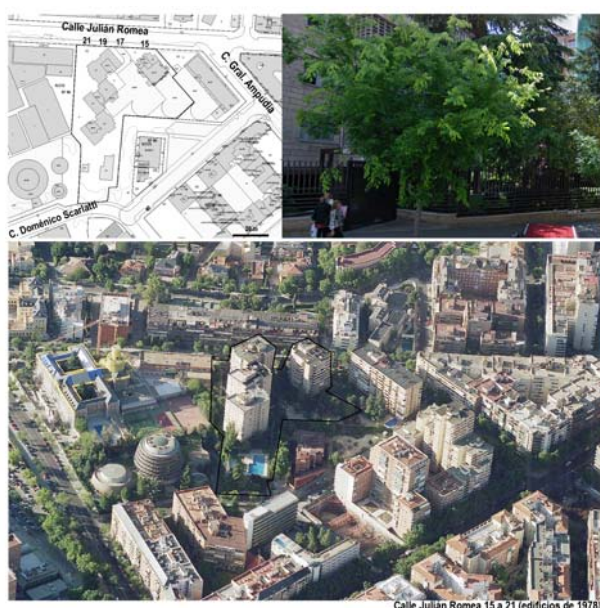
**Foto 4.16** Vista de la promoción de la calle Julián Romea 15-21. Fot. AGC.



**Foto 4.17.** Torre del Paseo Juan XXIII 24. Fot. AGC.

la muestra de la alta sociedad, lo cual refuerza el prestigio y categorías de estas nuevas zonas urbanas.

Para terminar este recorrido por las zonas exclusivas del Norte de la Almendra queda por señalar los espacios occidentales preferidos por la alta sociedad de 1980: el entorno de la Colonia Metropolitana y la parte meridional de la Ciudad Puerta de Hierro. Entre 1960 y 1980, se edificaron la mayor parte de los solares que habían permanecido vacantes al sur de la Colonia Metropolitana, hasta el Paseo de San Francisco de Sales (**Mapa 4.16**). Se levantaron edificaciones de oficinas para la Administración y distintas tipologías de bloques residenciales plurifamiliares, exentos o formando manzanas cerradas. Entre ellos encontramos nuevos edificios de viviendas para las clases altas, por ejemplo la promoción de la calle Julián Romea números 15-21 del año 1978, compuesta por tres torres adosadas y una exenta de diez plantas, con viviendas de 140 a 247 m<sup>2</sup>, que comparten una zona cerrada ajardinada con piscina (DGC)<sup>86</sup>.



**Figura 4.45.** Julián Romea 15-21. Conjunto de cuatro bloques de 11 plantas edificado en 1978 sobre una gran parcela ajardinada de 9.000 m<sup>2</sup> con piscina. Las viviendas tienen una superficie media de 250 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.



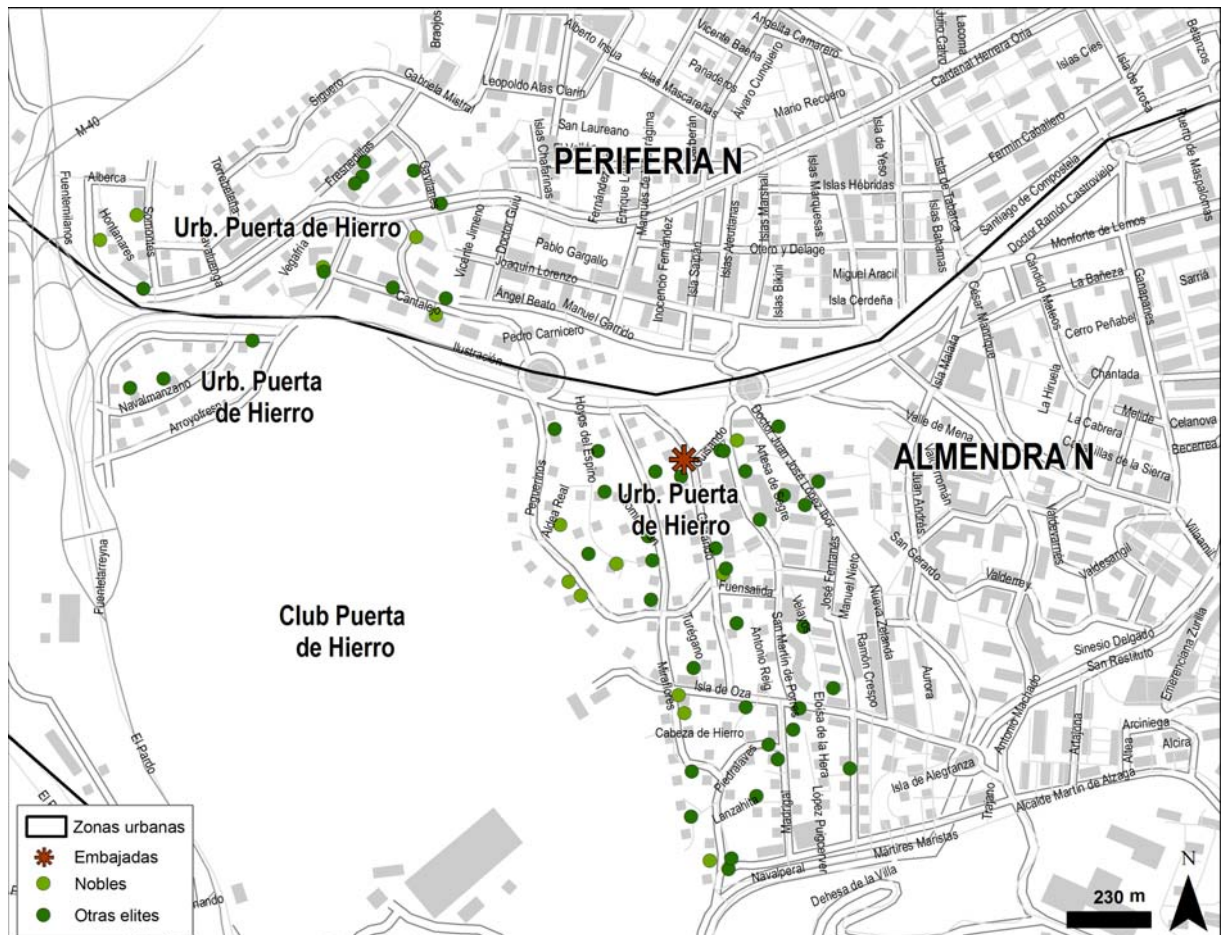
**Figura 4.46.** Paseo de Juan XXIII 24. Torre aislada de 16 pisos, con dos viviendas por planta cercanas a los 250 m<sup>2</sup>, construida en 1974. Elaboración propia.

Al norte de la Colonia Metropolitana se derribó, en 1966, el Estadio Metropolitano propiedad de la Compañía Urbanizadora Metropolitana (CUM) y sobre la parcela resultante se levantaron nuevos inmuebles, en muchos casos de uso mixto (residencial y de

<sup>86</sup> En estos bloques residía en 1980 la Duquesa de Plasencia.



oficinas), realizados por la propia CUM y por otras promotoras. Algunas de estas nuevas construcciones se dirigieron a las clases altas madrileñas, como el *Conjunto Residencial Universitaria-Moncloa* del Paseo Juan XXIII número 24, realizado por la inmobiliaria PROSA y la constructora JOTSA, como una torre exenta de dieciséis plantas con oficinas en planta baja, y dos viviendas en cada altura de 244 m<sup>2</sup> de superficie, garajes y trasteros (DGC)<sup>87</sup>.



Finalmente, en 1980 la urbanización Ciudad Puerta de Hierro, al sur de la Avenida de la Ilustración se hallaba consolidada como una de las zonas más exclusivas de Madrid, en la que vivían por 30 individuos de la muestra de la alta sociedad<sup>88</sup>. Entre 1960 y 1980 la

**Mapa 4.21.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en 1980 en el sector de Puerta de Hierro (Almendra Norte y Periferia Norte). Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

<sup>87</sup> ABC 25/05/1974 p. 24 y ABC 29/07/1975 p. 97. En este conjunto habitaban el catedrático y ex senador José Antonio Escudero López, el directivo Guillermo-Ernesto Ortega Hougen, y el ex ministro Andrés Reguera Guajardo.

<sup>88</sup> En esta urbanización había en 1980 una nutrida representación de distintos grupos de las elites madrileñas: embajadores como el de Holanda, Canadá, India, Grecia o Arabia Saudí; aristócratas como el Marqués de Luca de Tena (descendiente del fundador de Blanco y Negro y ABC) y la Duquesa de Tarancón; ministros como Alfonso Álvarez Miranda, Juan Villar Mir, Francisco José Fernández Ordóñez o Nemesio Fernández-Cuesta (casado con una hija de Luca de Tena); académicos

zona se transformó notablemente y el sector más antiguo, situado junto al Club Puerta de Hierro, compuesto por viviendas unifamiliares aisladas de gran lujo estaba prácticamente consolidado. La Inmobiliaria Alcázar, dueña de los terrenos de la urbanización, inició la expansión de la operación hacia el Este y Noroeste desde mediados de los cincuenta, combinando la tipología unifamiliar con la edificación abierta en altura, aprobada 1964 (Álvarez Orellana, 1992: 252). En 1979 ya se consideraba que los sectores de Puerta de Hierro tenían una de las rentas más elevadas y uno de los "estatus profesionales" más altos de la Comunidad de Madrid, calificados de "alto lujo" y socialmente segregados para las clases altas<sup>89</sup>.



**Figura 4.47.** Guisando 24-30. Conjunto de edificios construidos en 1960 sobre una gran parcela de casi 10.000 m<sup>2</sup>, ajardinada y con piscina. Elaboración propia.

**Figura 4.48.** Publicidad de la Torre de Guisando, en la calle del mismo nombre número 24-30. Fuente: ABC, 4/06/1971 p.118.

Sin duda, las nuevas viviendas unifamiliares en torno a la calle Arroyofresno y los bloques plurifamiliares entre la calle Guisando y Juan José López Ibor eran alojamientos de lujo para las clases altas. Mientras que, en el sector de Arroyofresno, se levantaron algunas mansiones de más de 1.000 m<sup>2</sup> sobre parcelas de un máximo de 13.000 m<sup>2</sup> de superficie<sup>90</sup>, en la zona oriental de bloques plurifamiliares nos puede servir de ejemplo la promoción de la calle Guisando 24-30, construida entre 1969 y 1972 por los arquitectos

como Juan José López Ibor; empresarios como Ramón Areces Rodríguez (fundador de El Corte Inglés) y banqueros como José Miguel Garrigues Walker y Alejandro Fernández de Araoz y Maraón.

<sup>89</sup> Estudio Urbanístico del PAI Noroeste, realizado en 1979 por AUR (Estudios de Arquitectura y Planificación Urbana y Regional S.A.) para la COPLACO.

<sup>90</sup>En las viviendas unifamiliares de este sector residían el ex ministro Gonzalo Fernández de la Mora y Mon y el Presidente de la Bolsa de Madrid Jaime de Aguilar Otermín y José Salama.

Francisco Mitjans Miró, Elena Cruz López, Arturo Zas Aznar y Ricardo Magdalena Gayán (COAM, 2003). Es un bloque de cinco plantas sobre pilotes, retranqueado del límite de la parcela, rodeado de jardines, con piscina privada, garajes, trasteros y viviendas de 246-285 m<sup>2</sup> de superficie<sup>91</sup>. Otra muestra de esta tipología es el conjunto de la calle Artesa del Segre 12-14, denominado *Jardín del Segre* y puesto a la venta en 1969 por la promotora IMACE S.A., que está formado por dos bloques adosados de seis plantas y cuenta con jardines privados, gimnasio, piscinas, salones sociales, garajes y viviendas de 217-220 m<sup>2</sup> de superficie<sup>92</sup>.

**Figura 4.49.** Artesa del Segre 12 y 14. Dos bloques unidos de 6 plantas en una parcela cerrada, con piscina, de 6.258 m<sup>2</sup> de superficie total (DGC). Elaboración propia.

**Figura 4.50.** Publicidad de la promoción Jardín del Segre. Fuente: ABC, 17/06/1970 p.21.



#### 4.3.5. El decaimiento del Este de la Alameda

La zona Este de la Alameda, prácticamente coincide con el espacio oriental del antiguo Extrarradio, entre la Avenida de América y la carretera de Valencia. La presencia de individuos de las elites en este amplio sector es escasa en 1980, sobre todo si se comparan los 55 domicilios registrados aquí con los 432 de la zona Norte de la Alameda.

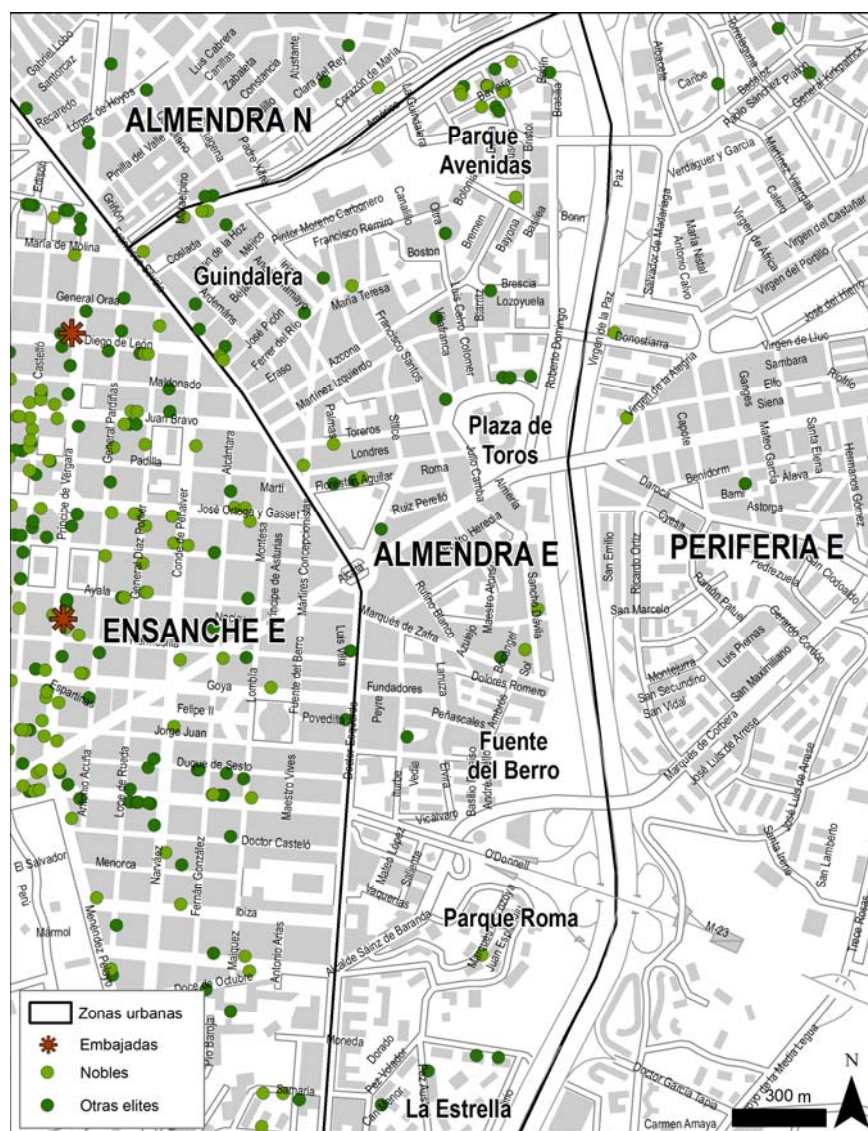
Comenzando el repaso de este ámbito de norte a sur, se aprecian ciertas continuidades con respecto a 1960 en cuanto a la posición de los domicilios de la alta sociedad, con algunos casos en la

<sup>91</sup> En este inmueble se alojaban el Marqués de Liedena y el empresario Nemesio Fernández-Cuesta e Illana.

<sup>92</sup> ABC 14/10/1969 p.114. En esta promoción tenía su domicilio el economista Manuel Aldecoa Fernández-Caballero.



Colonia Virgen del Pilar, en la promoción de Bancaya, en la zona de la Guindalera junto a Francisco Silvela, en las cercanías de la Plaza de Toros o en la calle Florestán Aguilar, generalmente en edificios construidos en la etapa anterior. Son espacios urbanos donde algunos edificios de calidad conviven con una mayoría orientados a las clases medias y populares, lo que deja bastante menguada su exclusividad.



**Mapa 4.22.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en 1980 en la Almendra Este. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

La pieza más destacada del Este de la Almendra, con la presencia de 16 individuos de las elites, es la promoción Parque de las Avenidas, situada junto a la autopista M-30 y la Avenida de América<sup>93</sup>. Este conjunto residencial de gran tamaño (4.000 viviendas) fue

<sup>93</sup> En concreto se trataba de 8 títulos nobiliarios y otras elites pertenecientes al alto funcionariado, consejeros de empresas y un diputado. Entre ellos estaban el Marqués de Somosierra, el Marqués de Buena Vista, el Conde de Creixell, el industrial Enrique Giménez del Pino, el directivo de banca Juan Antonio Llopiés Martínez y el alto cargo público Luis Fernando Crespo Montes.

construido sobre unos terrenos vacantes a mediados de los años sesenta en tres fases por la empresa CIOHSA (Compañía Inmobiliaria Organizadora del Hogar S.A.), con los beneficios de la Ley de 1954 de viviendas de renta limitada y diseño de los arquitectos Echenique Gómez y Luís Calvo Huedo, en principio “para población la clase media” (Aguilar Piñal, 1981: 995-997). Se compone de bloques plurifamiliares con alturas de 5 a 8 plantas en composición abierta, con zonas ajardinadas, fachadas de ladrillo, bajos comerciales y viviendas de superficies que van de los 120 a los 220 m<sup>2</sup>. La destacada concentración de casos de las elites evidencia la calidad del conjunto, que sin bien no podemos calificar como de gran lujo, contrasta al compararlo con su entorno inmediato.



**Foto 4.18.** Bloques del conjunto Parque de las Avenidas. Fot. AGC.



En el barrio de Fuente del Berro encontramos tres personajes de las elites con domicilio en torno a la calle Sancho Dávila, junto al Parque que linda con la M-30, y un caso aislado en la calle Antonio Toledano, en las viviendas promovidas por el Banco Urquijo, construidas en 1948 (COAM, 2003). En esta zona se mezclan edificios de escasa calidad y la gran mayoría de la población queda fuera del grupo de las clases altas según los datos del Padrón de 1986), por lo que consideramos que este espacio nada tiene de exclusivo, más allá de la antigua colonia de chalés construida por Gregorio Iturbe, donde a pesar de todo no parece ningún domicilio de la muestra.

Un caso es el barrio de la Estrella, promovido por la inmobiliaria Urbis como continuación hacia el este del conjunto del

**Figura 4.51. Avenida de Brasilia 27.** Bloques en hilera de 10 plantas, con viviendas superiores a los 180 m<sup>2</sup> y amplias terrazas. (DGC). Elaboración propia.

**Figura 4.52.** Publicidad de la promoción Parque de las Avenidas. Fuente: ABC, 27/06/1971 p.14.

Niño Jesús, donde en 1980 aparecen cinco figuras de las elites<sup>94</sup>. El Plan Parcial de La Estrella se aprobó definitivamente en 1953 con proyecto de Antonio Perpiñá Sebría y José Antonio Domínguez Salazar, sobre los terrenos que anteriormente fueron propiedad de la empresa de Seguros La Estrella. El conjunto cuenta con más de 6.000 viviendas en diversas tipologías de bloques plurifamiliares (aislados, pareados o adosados), en general orientados al alojamiento de clases medias, construidos por distintas promotoras, como *Hogar Textil Madrileño*, el *Banco Urquijo* y la propia *Inmobiliaria Urbis* (COAM, 2003). Los edificios donde residen las elites de la muestra de 1980 se ubican en la zona oriental del barrio, compuesta por torres de once plantas y bloques de siete, rodeadas de jardines y equipamientos privados. Tomando el ejemplo las torres de once de plantas de la calle Pez Volador 38-40, catastrados entre 1974 y 1980 y construidos por *Urbis*<sup>95</sup>, se comprueba que con cuatro viviendas por planta de 132-134 m<sup>2</sup> de superficie (DGC) no se puede hablar de espacio residencial exclusivo.

En esta zona del Este de la Almendra solo queda comentar la presencia de un personaje de la alta sociedad en el conjunto del Parque de Roma, proyectado por E. Mangada y C. Ferrán Alfaro cuya construcción se inició a finales de la década de los setenta con grandes bloques plurifamiliares exentos de catorce plantas (Bataller et. al, 2004: 226) y otro más en la Avenida del Mediterráneo<sup>96</sup>. Ninguna de estas zonas alcanza un estatus suficiente para aproximarse a los sectores de lujo.

#### 4.3.6. El triunfo del Norte de la Periferia

Recordemos que fuera del perímetro de la M-30, hasta el límite del término municipal de Madrid se localiza la Periferia, que hemos dividido en los sectores Noroeste, Noreste, Este y Sur. Tal y como ocurre en la Almendra y el Ensanche, en 1980 las zonas septentrionales acogían más del 80 % del total de domicilios de la muestra de la alta sociedad. Para repasar monográficamente los espacios marcados por las elites y las tipologías edificatorias más

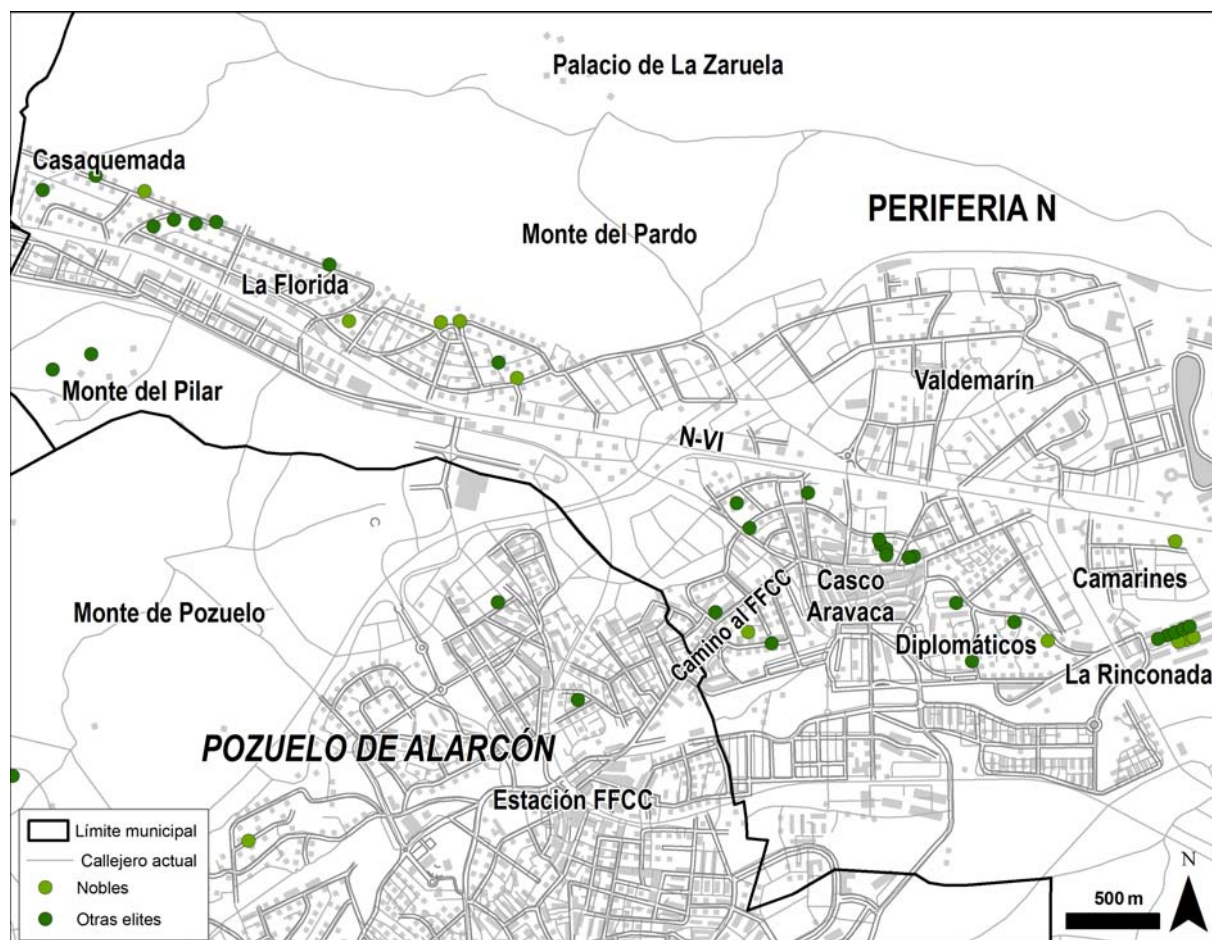
<sup>94</sup> Entre los residentes de La Estrella en 1980 se encontraban el secretario general del PSOE Felipe González Márquez, el profesor de Mercantil José Vicente Arnau.

<sup>95</sup> ABC 09/06/1982 p. 58. En la calle Pez Volador 38 se alojaba el directivo Roberto Martín Prieto.

<sup>96</sup> En el Parque de Roma vivía el Marqués de Casinas y en la Avenida del Mediterráneo el Barón de Solar de Espinosa.



usuales de sus domicilios, se seguirá el sentido de las agujas del reloj, comenzando desde el Noroeste de la ciudad.



En el noroeste, en el antiguo municipio de Aravaca incorporado al de Madrid en 1951 e incluido en el distrito de Moncloa, la presencia de 41 residentes de las elites es una novedad con respecto a 1960 y muestra la apropiación de la alta sociedad de lugares cada vez más alejados del centro para el establecimiento de primeras residencias. En 1979 la zona de Aravaca había pasado "de acoger parcelas relativamente pequeñas para viviendas unifamiliares de segunda residencia, a viviendas permanentes de alto lujo y de gran valor"<sup>97</sup>.

Al norte de la carretera de la Coruña, las figuras de las elites de los ochenta tienen su domicilio en las ciudades satélite de viviendas unifamiliares aisladas de lujo La Florida y Casaquemada (13 casos), promovidas en los años cuarenta y cincuenta para las clases altas junto

**Mapa 4.23.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en 1980 en el antiguo municipio de Aravaca (Periferia Norte). Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

<sup>97</sup> Estudio Urbanístico del PAI Noroeste, realizado en 1979 por AUR (Estudios de Arquitectura y Planificación Urbana y Regional S.A.) para la COPLACO.

al Monte de El Pardo (Valenzuela, 1975)<sup>98</sup>. A pesar de que a principios de los años sesenta ya se había construido un buen número de casas estas urbanizaciones no se consolidan hasta las décadas siguientes, cuando empiezan a cumplir verdaderamente la función de residencia principal para las que fueron creadas, incorporando cerramientos y vigilancia privada.



Avenida de Amorebieta 2 (edificio de 1967)

**Figura 4.53.** Amorebieta 2 (La Florida). Vivienda edificada en 1967, de 687 m<sup>2</sup> de superficie construida sobre una parcela de 3.583 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.

**Foto 4.19.** Control de acceso a la urbanización La Florida. Fot. AGC.

**Foto 4.20.** Calle de la urbanización Casaquemada. Fot. AGC.

Al sur de la carretera de la Coruña (N-VI), los domicilios de la muestra de la elites señalan varias zonas. En primer lugar, encontramos algunos individuos de la alta sociedad en promociones de viviendas unifamiliares en torno al casco de Aravaca, en las más antiguas camino a la estación del ferrocarril y en la Colonia de los Rosales, todas inicialmente concebidas como segunda residencia<sup>99</sup>. Al norte del casco aparecen varias figuras de las elites en la lujosa urbanización de viviendas unifamiliares aisladas situada entre las calles Arcos de la Frontera y Ana Teresa. Se trata de un conjunto construido entre 1956 y 1964, con proyecto del arquitecto Federico Faci Iribarren para hospedar a los militares de Estados Unidos de alta

<sup>98</sup> En estas urbanizaciones residían cinco familias nobiliarias, entre ellas la del Marqués de Loureda, la de la Condesa de Alba Real o la del Conde de Pasquini. y también con título nobiliario el ministro franquista Carlos Arias Navarro, Marqués del mismo nombre. Por otro lado aparecían diplomáticos y empresarios, como Carlos Salguero Munar o Eduardo Aznar Costa.

<sup>99</sup> Cerca del casco antiguo residían por ejemplo Iñigo Oriol Ybarra y el embajador de Costa Rica. En el entorno norte de casco tenía su domicilio el arquitecto Juan Antonio Ridruejo Brieva, en una vivienda de más de 800 m<sup>2</sup> construida en los años setenta sobre una parcela de 4.000 m<sup>2</sup>.



graduación que trabajaban en las bases madrileñas que, sin embargo, acabarían alojándose en El Encinar de los Reyes, mientras que estas casas fueron ocupadas generalmente por altos cargos de empresas extranjeras (COAM, 2003)<sup>100</sup>. Las viviendas de esta urbanización tienen una superficie media de 300 m<sup>2</sup> en una sola planta sobre 1.000 m<sup>2</sup> parcela, quedando las edificaciones ocultas para los transeúntes desde la calle<sup>101</sup>.

**Figura 4.54.** Fuente del Rey 31 (Fortune Park). Elaboración propia.



Al este del casco de Aravaca, encontramos un caso de la muestra de las elites en la urbanización *Fortune Park*, promovida en 1977, con chalés adosados de 450 m<sup>2</sup> formando una comunidad de propietarios. Es sin duda un conjunto de lujo, con jardines privados, piscinas de invierno y verano, sauna y pista de tenis, todo cerrado por un perímetro con control de acceso<sup>102</sup>. Al Este de *Fortune Park*, se encuentra la llamada Colonia de los Diplomáticos, iniciada a mediados de los años sesenta a instancias del Patronato de Casas del Ministerio de Asuntos Exteriores, formando un conjunto con parcelas de distintos tamaños (entre 1.000 y 2.000 m<sup>2</sup>) para la construcción de

**Figura 4.55.** Plano y alzado de una vivienda de la promoción diseñada por Federico Faci Iribarren para hospedar a militares de EEUU. Fuente: COAM, 2007.



**Foto 4.21.** Entrada con garita a la urbanización *Fortune Park*. Fot. AGC.

<sup>100</sup> En 1980 residían en esta urbanización el ministro Joaquín Garrigues Walker, el consejero de banco Jaime Camuñas Solís (hermano del ministro Camuñas), y el que fue Procurador en Cortes, Enrique Mata Gorostizaga (una de sus hijas se casó con el ministro Camuñas).

<sup>101</sup> En la actualidad muchas casas de esta promoción han perdido el uso residencial y están ocupadas por escuelas infantiles privadas, oficinas, estudios o despachos.

<sup>102</sup> La empresa promotora fue FORTUNE S.A. (ABC 19/01/1977 p. 29). Todavía en 1982 tenían chalés a la venta y usaban como reclamo el nombre de la Colonia Diplomáticos. En esta urbanización tenía su domicilio en 1980 el empresario José Ignacio Gutiérrez Laso.

viviendas unifamiliares aisladas de lujo, donde se levantaron auténticas mansiones<sup>103</sup>.



**Fotos 4.22 y 4.23.** Vista de Madrid desde Camarines con el Club de Campo en primer término y chalés en la zona de la Colonia. Como se observa, en la actualidad aún quedan algunos solares vacantes. Fot. AGC.

Junto a la Colonia Diplomáticos, se encuentra una parcelación sobre la que se levantan grandes mansiones, dos de ellas ocupadas en 1980 por individuos de la muestra de las elites<sup>104</sup>. Al otro lado de la carretera de Castilla, el Marqués de Camarines residía en su casa de la Colonia Camarines, una parcelación de sus terrenos realizada en las primeras décadas del siglo XX, situados en una posición privilegiada junto a las instalaciones del Club de Campo de Madrid y con vistas sobre la ciudad, donde se construyeron grandes casas aisladas de lujo, en ocasiones de más de 1.700 m<sup>2</sup> construidos sobre parcelas de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie<sup>105</sup>.

Mucho más llamativa es la concentración de ocho domicilios de la muestra de la alta sociedad en la urbanización de alto standing La Rinconada, situada al Sur de la Colonia Camarines. Algunos la consideran la primera urbanización de lujo de Madrid, de tipología mixta con viviendas unifamiliares y bloques plurifamiliares, construidas con ladrillo visto con el diseño del arquitecto Miguel de Oriol e Ybarra entre 1970 y 1971 (COAM, 2003). Todo el conjunto está cerrado y cuenta con piscinas, jardines y equipamientos deportivos privados. Los bloques plurifamiliares tienen tres alturas con viviendas de 130 a 345 m<sup>2</sup>, mientras que las unifamiliares tienen 254 m<sup>2</sup> construidos sobre parcelas 236 m<sup>2</sup> de superficie<sup>106</sup>.

Dentro del antiguo municipio de Aravaca queda señalar la presencia en el llamado Monte del Pilar, lindando con el término municipal de Pozuelo de Alarcón, en el que se levantan las residencias de los hermanos Antonio María e Ignacio María Oriol y Urquijo<sup>107</sup>. Sus mansiones forman parte de una selecta urbanización creada dentro del monte por su padre José Luís Oriol y prevista para acoger

<sup>103</sup> En esta Colonia vivía el empresario Alfredo Matías Hernández.

<sup>104</sup> En estas mansiones vivían en 1980 José Manuel Lahera Márquez, abogado y gerente de la Sociedad de Fomento de la Cría Caballar, y el Marqués de Santa Rosa del Río, José María Areilza y Martínez-Rodas, diplomático, ex ministro franquista y promotor inmobiliario de la urbanización Monteclaro en Pozuelo de Alarcón.

<sup>105</sup> Una vivienda de tales características se encontraba a la venta en noviembre de 2010 por 6.500.000 euros ([www.luxury-properties.com](http://www.luxury-properties.com)).

<sup>106</sup> En esta urbanización se alojaban el propio arquitecto, Miguel Oriol e Ybarra (que realizó otros proyectos en la zona), Carlos Rein Duffau, alto cargo público, y el ex presidente de Caja Madrid Juan Ignacio Mac Crohon Jarava, además de tres títulos nobiliarios, el Marqués de Legarda, el Conde de Cumbres Altas y el Marqués de Torre Hoyos. En noviembre de 2010, en La Rinconada estaba a la venta un piso reformado de 220 m<sup>2</sup> por 1.900.000 euros ([www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)).

<sup>107</sup> Hijos del arquitecto y financiero José Luís Oriol y Urquijo, Antonio María fue ministro franquista y empresario.

las casas de todos los miembros de la familia, siendo un ejemplo de la máxima segregación residencial de las clases altas.

Siguiendo en la Periferia Noroeste, los domicilios de la muestra de las elites de 1980 forman claras concentraciones en el sector septentrional de Ciudad Puerta de Hierro (14 casos) y en Mirasierra (27 casos). Las primeras fases de estos conjuntos residenciales fueron diseñadas con tipologías de vivienda unifamiliar aislada, orientadas a acoger casas de lujo, mientras que las posteriores fases de ampliación contemplaban también la construcción de casas unifamiliares adosadas o pareadas y bloques plurifamiliares en composición abierta, siempre con altas calidades y de nuevo dirigidas a grupos acomodados.

En el caso de Puerta de Hierro, nos referimos al sector septentrional situado al norte de la Avenida de la Ilustración (**Mapa 4.21**), que comprende zonas de vivienda unifamiliar y de bloques colectivos, sobre terrenos comprados por la Inmobiliaria Alcázar al Patrimonio Nacional a partir de 1956 (Álvarez Orellana, 1992:250). En la zona de unifamiliares situada al norte de la calle Fresnedillas, la ordenación es similar a la original con parcelas de diversos tamaños para viviendas unifamiliares aisladas, donde desde la década de los sesenta se construyen verdaderas casas exclusivas<sup>108</sup>. Por su parte, el sector ocupado por la edificación abierta en altura se ordenó en distintas fases entre 1959 y 1961, y más adelante sufrió profundas transformaciones que introdujeron aumentos en la edificabilidad y el volumen (Ibíd., 307). En todo caso, todas las construcciones se dedicaron al alojamiento de las clases altas, en promociones como Los Robles, formada por varios bloques de hasta catorce plantas, con jardines, piscinas y equipamientos deportivos privados, garajes y viviendas de 120 a 240 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>109</sup>. Otro ejemplo es el bloque exento de la calle Cantalejo, diseñado por Antonio Fernández Alba y Julio Cano Lasso, realizado por la promotora FERSA y puesto a la venta en 1970, que también ofrecía viviendas en alquiler. El edificio tiene cinco alturas, garajes, jardines y piscina privados y sus viviendas oscilan entre 181 y 228 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>110</sup>.



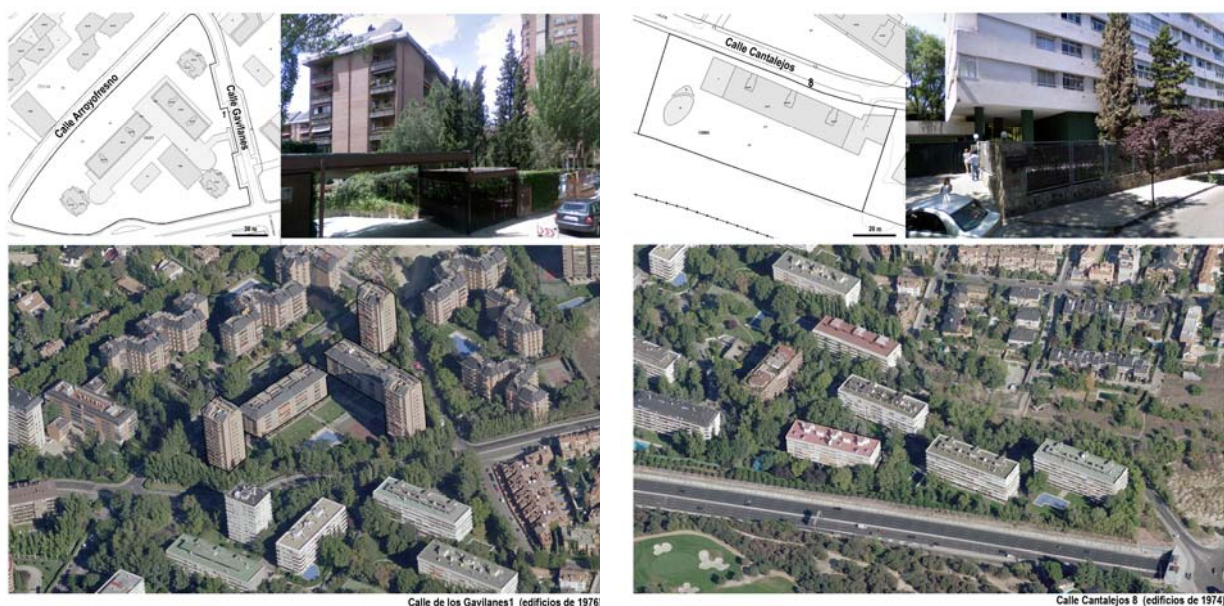
**Figuras 4.56 y 4.57.** Publicidad de las promociones de FERSA y de la Ciudad de Los Robles en el sector Norte de Puerta de Hierro. Fuente: ABC 18/04/1968 p. 85 y ABC 02/05/1970 p.120.

<sup>108</sup> En esas viviendas tenían su domicilio el archiduque Andrés Salvador de Austria Habsburgo, el Marqués de Vitorica y el banquero Luis Barón Mora-Figueroa.

<sup>109</sup> ABC 18/04/1968 p. 85. En esta promoción habitaban el Inspector Fiscal del Estado José María Álvarez del Manzano y López del Hierro, el ex ministro José Enrique Martínez Genique y el consejero de empresas José María Concejo Álvarez.

<sup>110</sup> ABC 05/05/1970 p. 120. En este edificio se alojaba el consejero de empresas Gonzalo Arnús de Urrela.





**Figura 4.58.** Gavilanes 1 (Los Robles). Conjunto residencial formado por dos bloques de 6 plantas y tres torres de 14 sobre una gran parcela cerrada y ajardinada de 19.625 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.

**Figura 4.59.** Cantalejos 8. Bloque de cinco plantas sobre pilares, con viviendas entorno a los 200 m<sup>2</sup>, en parcela cerrada de 5.249 m<sup>2</sup>, con jardines, zonas de estancia y piscina (DGC). Elaboración propia.

Por otro lado, la urbanización Mirasierra creció notablemente entre 1960 y 1980. Durante los años sesenta continuó la venta de parcelas y chalés unifamiliares por parte de la empresa JUBANSA, propietaria de los terrenos<sup>111</sup> y a mediados de esa década la promotora inició una ampliación del proyecto con viviendas unifamiliares y un sector de bloques plurifamiliares, que comenzaron a construir distintas empresas en la segunda mitad de los sesenta y durante los setenta (Álvarez Orellana, 1992: 294). Muchas de las nuevas edificaciones colectivas tenían características de lujo, como el edificio *Jardín Los Sauces* de la calle Morazarzal esquina a La Masó, de seis plantas, con un recinto privado ajardinado de 12.000 m<sup>2</sup>, piscinas, garajes y viviendas de 235 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>112</sup>. Otro ejemplo es la promoción de bloques de la calle Peña Santa números 2-14, catastrados con fecha de 1970, compuesta por siete edificaciones independientes de cuatro plantas, en una parcela de unas 2,4 has, con jardines privados, piscinas y viviendas de aproximadamente 200 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>113</sup>. Sin embargo, no cabe duda que la zona más selecta de Mirasierra seguía siendo aquella con tipología de viviendas

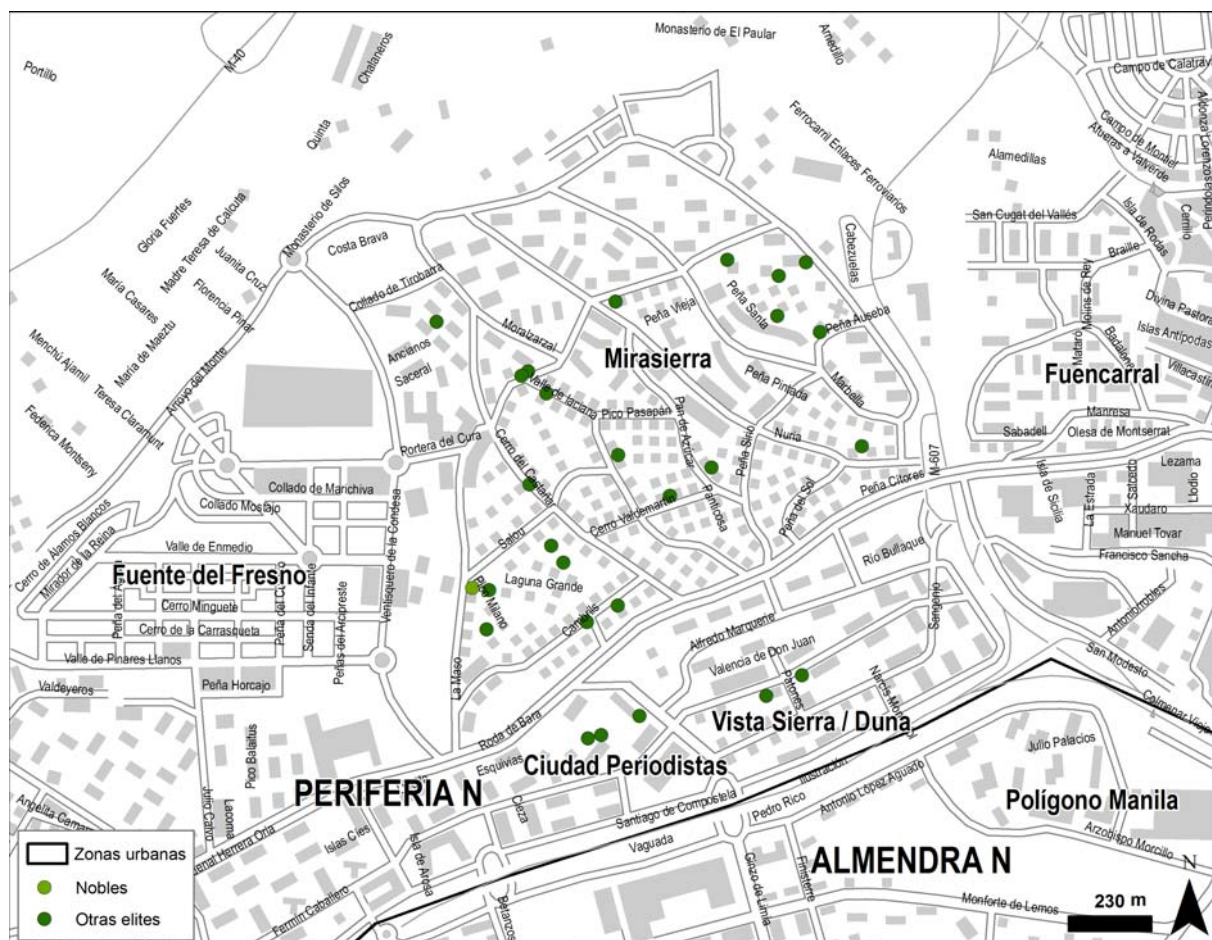
<sup>111</sup> En la zona de unifamiliares aisladas vivían entre otros: el Marqués de Peralta, Santiago Escrivá de Balaguer y Albás (hermano del fundador del Opus Dei), el empresario Juan López Quesada Morano, el catedrático Gabriel Solé Villalonga y el político José María Suárez González.

<sup>112</sup> ABC 03/10/1980 p. 4. En el *Jardín Los Sauces* vivía el político Luís Sánchez Harguindey Pimentel y el especialista en deporte José María Cagigal Gutiérrez.

<sup>113</sup> En este conjunto tenía su domicilio el directivo Christopher Gee.



unifamiliares, donde el estatus de la población y el nivel de renta era muy superior al del nuevo sector de bloques plurifamiliares<sup>114</sup>.



Al sur de la Avenida del Cardenal Herrera Oria, en 1980 aparecen tres domicilios de la muestra de las elites en la Ciudad de los Periodistas, un conjunto levantado en los años setenta compuesto por torres de 17 plantas<sup>115</sup>, y otros dos en las promociones Residencial Vista Sierra y Duna, de mediados de los años setenta, también formadas por torres de unas 14 plantas y viviendas de 120 m<sup>2</sup> aproximadamente<sup>116</sup>. Estas promociones crearon un espacio residencial de calidad, pero no llegaron a formar una zona exclusiva o de lujo.

**Mapa 4.24.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en 1980 en Mirasierra (Periferia Norte). Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

<sup>114</sup> PAI Noroeste, Estudio Urbanístico realizado por AUR (Estudios de Arquitectura Planificación Urbana y Regional S.A.) para la COPLACO en 1979.

<sup>115</sup> En la Ciudad de los Periodistas residían el diplomático y empresario Manuel Ortiz Sánchez y los catedráticos Pedro Orive Riva y Juan Díez Nicolás.

<sup>116</sup> En estos conjuntos vivían el directivo Amado Diéguez Delgado y el Coronel de la Armada Amancio Landín Carrasco.



**Figura 4.60. Moralarzal 57.** El edificio, catastrado en 1978, forma un conjunto con otro bloque similar, construido tres años más tarde, igualmente de 6 plantas, en una gran parcela ajardinada, de uso común, de 9.045 m<sup>2</sup>. Las viviendas superan los 180 m<sup>2</sup> de superficie media (DGC). Elaboración propia.



**Figura 4.61.** Publicidad de la promoción Jardín de Los Sauces en Mirasierra. Fuente: ABC 03/10/1980

#### 4.3.7. Los contrastes del Noreste de la Periferia

En la parte septentrional de este sector, la muestra de la alta sociedad de 1980 señala con diez casos un nuevo conjunto urbano situado al final de la calle Arturo Soria. Se trata del Pinar de Chamartín, un espacio ordenado en los años sesenta pensado como espacio residencial de lujo, con un diseño de calles sinuosas y diversas tipologías de bloques colectivos (longitudinales, adosados y torres exentas). En 1980 ya se habían construido gran parte de las edificaciones previstas, aunque el barrio aún estaba sin rematar: la calle Arturo Soria seguía inconclusa, no se había construido todavía la autopista Manuel Azaña y en el noreste quedaba una gran bolsa de viviendas de autoconstrucción. Sin embargo, algunos inmuebles de lujo ya se encontraban ocupados por los nuevos residentes.

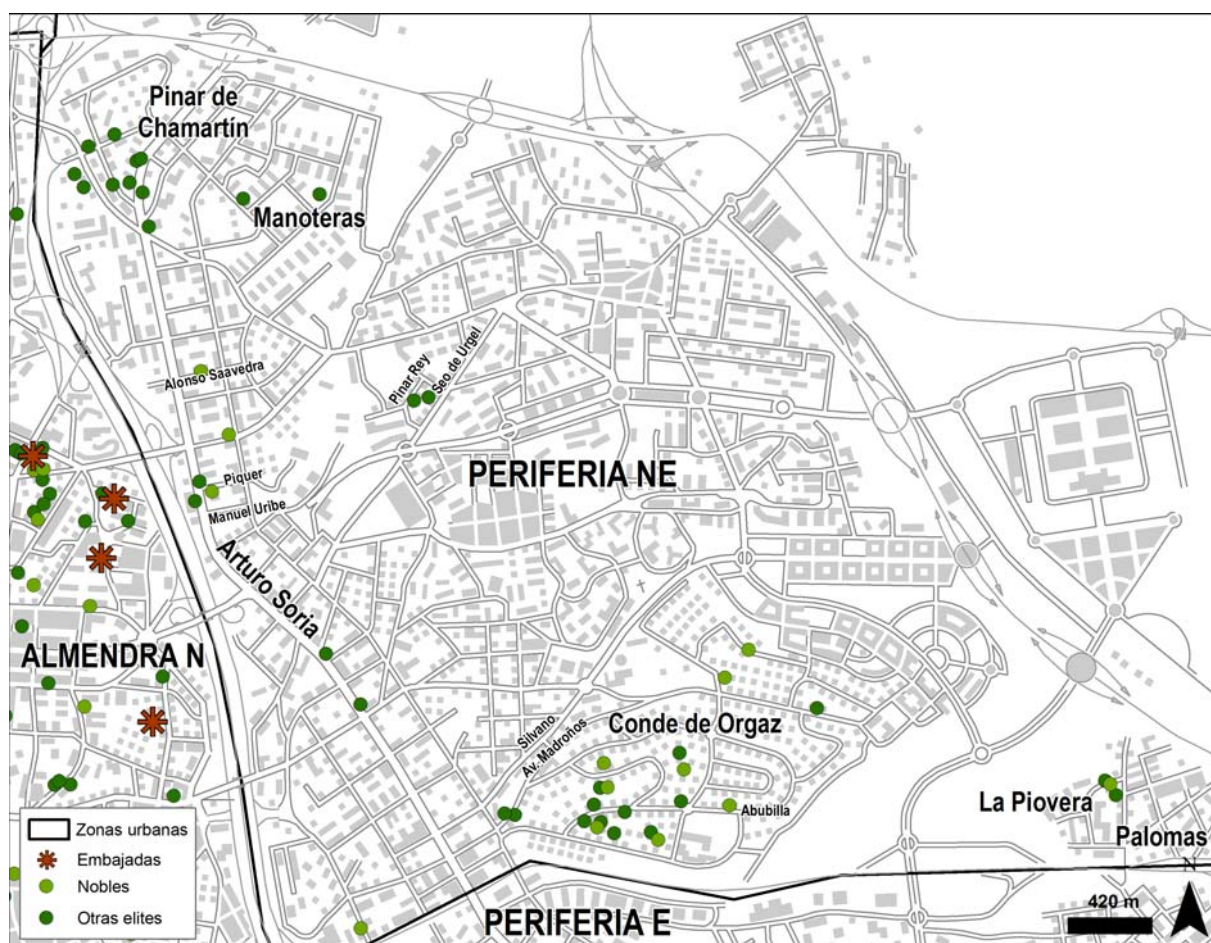


**Figura 4.62.** Publicidad de Gran Hábitat Pinar de Chamartín. Fuente: ABC 12/02/1971 p.104.

Uno de las promociones pioneros de alta calidad de la zona fue Gran Hábitat Pinar Chamartín, compuesta por cinco torres de ladrillo de dieciséis plantas situadas en la calle Arturo Soria, seis bloques de ladrillo amarillo de diez plantas en la calle Jazmín y una torre de hormigón de veinte plantas localizada en la confluencia de Arturo Soria y la Avenida de San Luis. El proyecto fue puesto en



marcha en 1965 por la empresa HIASA (Inmobiliaria HISPANO ALEMANA S.A.) con una propuesta innovadora para la época consistente en dotar a los bloques, en composición abierta, de garajes, piscinas y zonas infantiles y crear entre ellos zonas ajardinadas de titularidad privada pero de disfrute público<sup>117</sup>. Las primeras viviendas se entregaron en 1965 y a comienzos de la década de 1970 ya se había finalizado el conjunto<sup>118</sup>. A modo de ejemplo, las viviendas de las torres de dieciséis plantas tenían superficies de entre 97 y 162 m<sup>2</sup>, 3 y 4 dormitorios, dos baños, más un dormitorio y baño de servicio, garajes, trasteros, dos terrazas y entrada independiente de servicio<sup>119</sup>.



Otra de las promociones tempranas en el Pinar de Chamartín fue el Conjunto *Residencial Las Torres*, de la Avenida de San Luis 93-97, proyectado en 1969 por los arquitectos Fernando Meléndez Andrade

**Mapa 4.25.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y sedes de las embajadas en 1980 en la Periferia Noreste. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

<sup>117</sup> La titularidad privada implicaba la obligatoriedad por parte de los propietarios de las viviendas de costear la conservación de las zonas ajardinadas, para lo cual se creó la primera Entidad Urbanística Colaboradora de la Comunidad de Madrid.

<sup>118</sup> <http://es.psychitt.info/page/Chamart%C3%ADn>

<sup>119</sup> ABC 23/10/1970 p. 118. En una de estas torres se alojaba el abogado Mariano Garrigues Carnicer. En noviembre de 2010 estaba a la venta un piso en Arturo Soria 324 con 162 m<sup>2</sup> y tres dormitorios por 970.000 euros ([idealista.com](http://idealista.com)).

y Arturo Roldán García y construido por la promotora EYGESA, con tres torres exentas de catorce plantas en perímetro cerrado con equipamientos privados, con fachadas de ladrillo de construcción superior a la habitual en las promociones de lujo de la época (COAM, 2007)<sup>120</sup>.



**Figura 4.63.** Arturo Soria 320 (Gran Hábitat Pinar de Chamartín). Torre de 16 plantas, fechada en 1966. Frente al concepto de urbanización, con espacios cerrados, el de *Hábitat* planteaba las zonas ajardinadas, de titularidad privada, abiertas a todos los transeúntes. Elaboración propia.

**Figura 4.64.** Arturo Soria 309 (Gran Hábitat Pinar de Chamartín). Bloque de 7 plantas, fechado en 1975, con viviendas de 160 m<sup>2</sup> de superficie media y acceso a piscina y espacios ajardinados (DGC). Elaboración propia.

Siguiendo la calle Arturo Soria hacia el sur, aparecen siete domicilios de las elites de 1980 en las parcelas de la Ciudad Lineal, cuatro de ellas entre las calles Alonso Saavedra y Manuel Uribe. Algunos casos señalan viviendas unifamiliares aisladas y otros inmuebles colectivos de baja densidad y características exclusivas de reciente construcción, levantados al calor del cambio de normativa confirmado por el Plan General de Ordenación Urbana de 1963, que permitía la edificación de bloques en altura. Uno de éstos, construido en 1978, se localiza en la calle Piquer número 2, sobre una parcela de más de una hectárea, formado por un bloque en H de cuatro plantas, fachada de ladrillo, jardines, piscina y pista de tenis privados, garajes, trasteros y viviendas desde 195 m<sup>2</sup> hasta dúplex de 376 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>121</sup>.

La muestra de domicilios de las elites de 1980 deja algunas ubicaciones completamente alejadas de cualquier signo de exclusividad. En este sentido encontramos dos personajes alojados en

<sup>120</sup> ABC 28/11/1978 p. 114. En *Las Torres* habitaban el consejero D. John J. Lynch y el abogado del grupo Meliá Ricardo Aragón Fernández-Barredo. En noviembre de 2010 encontramos dos pisos en venta en este conjunto: un ático para reformar de 355 m<sup>2</sup> (incluyendo terrazas) por 1.675.000 euros; y un piso reformado de 318 m<sup>2</sup>, 4 habitaciones y 4 baños por 1.300.000 euros ([idealista.com](http://idealista.com)).

<sup>121</sup> Aquí se alojaba en 1980 el Marqués de Oquendo.



el barrio de Manoteras, uno de ellos en las viviendas unifamiliares del Poblado Dirigido de 1957 y otro en los bloques plurifamiliares promovidos por la Obra Sindical del Hogar desde 1961 (Moya, 1983: 155)<sup>122</sup>. En el mismo distrito de Hortaleza, en la calle Seo de Urgel y en Pinar del Rey, en una zona de carácter popular aparecen otros dos personajes registrados en la Guía Heráldica de 1980<sup>123</sup>.



**Figura 4.65.** Avenida de los Madroños 19. Conjunto de tres bloques adosados de 6 plantas, catastrados con fecha de 1977. Están dispuestos sobre una gran parcela cerrada con piscina y zonas comunes. Elaboración propia.



**Foto 4.24.** Bloques del Parque Conde de Orgaz de la Avenida de los Madroños. Foto tomada desde la calle Silvano. Fot. AGC.

Pero sin duda la zona residencial protagonista de este sector de Noreste de la Periferia, por los veinte domicilios de la alta sociedad que congrega es la exclusiva urbanización Parque Conde de Orgaz, promovida por la Compañía Urbanizadora El Coto, cuya primera fase se remonta a 1955, para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. En 1970 se amplió la operación y se introdujeron nuevas tipologías de viviendas unifamiliares y colectivas. Desde sus inicios se concibió como una zona de gran prestigio donde individuos de las clases altas fijaron sus residencias de gran calidad (Canosa, 1995: 147). En el año 1980 la primera fase de viviendas unifamiliares aislada estaba muy consolidada<sup>124</sup> y se habían construido los primeros

<sup>122</sup> En Manoteras tenían su domicilio el director de oficina bancaria Jacinto García Martín y el gerente de la Mutualidad General de Funcionarios Civiles, Manuel Álvarez Fuentes.

<sup>123</sup> En esta zona residían José Manuel Valero Villanueva, presidente del Colegio de Graduados Sociales (calle Pinar del Rey 31) y el catedrático de Sociología de Barcelona y ex presidente del Instituto de Estudios Sindicales Enrique Martín López (Seo de Urgel, 13).

<sup>124</sup> En las viviendas unifamiliares de la primera fase de Conde de Orgaz residían 15 individuos de las elites en 1980. Entre esos residentes había diplomáticos, como el embajador de Kuwait, aristócratas, como la Duquesa de Arco y el Duque de Bailén,

bloques entre la Avenida de los Madroños y la calle Silvano, así como algunas promociones unitarias de viviendas unifamiliares asiladas y adosadas. Una de las primeras promociones de bloques en altura fue la realizada en la Avenida de los Madroños 19, puesta en venta en 1975<sup>125</sup>, formada por tres edificios adosados de 6 plantas con fachadas de ladrillo y terrazas, sobre una parcela de 5.268 m<sup>2</sup> con equipamientos privados (DGC). En cuanto las promociones de viviendas unifamiliares, la inmobiliaria TIUNA, de la que ya se ha hablado, construyó un conjunto de varias tipologías de casas de alta calidad que estaban en venta en 1978 en la Ronda Abubilla 14<sup>126</sup>.



**Figura 4.66.** Ronda de la Abubilla 14. Edificación catastrada en 1978, de una sola altura y 510 m<sup>2</sup> construidos, incluyendo una planta bajo rasante destinada a garaje. La parcela completamente ajardinada y vallada, tiene 1.875 m<sup>2</sup>, con una gran piscina en su extremo meridional (DGC).

**Figura 4.67.** Publicidad de chalés en la Ronda de la Abubilla 14 en el Parque Conde de Orgaz. Fuente: ABC 23/06/1978 p. 7.

Al este del Parque Conde de Orgaz se encuentra La Piovera, una urbanización de los años cincuenta inicialmente formada por viviendas unifamiliares inicialmente orientadas al alquiler, donde residían tres personajes de la muestra de la alta sociedad. Entre los años setenta y ochenta la inmobiliaria Vallehermoso se hizo cargo de esta urbanización y realizó una intensa renovación en el sector, construyendo nuevas casas y sustituyendo algunas unifamiliares por bloques en altura (Canosa, 1995: 150). Desde el primer momento el conjunto se pensó para la clase alta madrileña, estatus que se mantuvo a lo largo del tiempo, a pesar de que en 1980 La Piovera se encontraba aún aislada del resto de la ciudad, con un único acceso

---

políticos, como Rafael Arias Salgado Montalto, y empresarios, como Álvaro Marañón y Beltrán de Lis y Alfredo González Díez.

<sup>125</sup> ABC 06/12/1975 p.134.

<sup>126</sup> ABC 23/06/1978 p.7.



desde la carretera de Barcelona, rodeada de solares excepto por el Este, donde se sitúa la Colonia Palomas<sup>127</sup>.



**Figura 4.68.** Fotografía aérea de 1975 de La Piovera y Las Palomas. Fuente: DGUET.



**Fotos 4.25 y 4.26.** Bloques plurifamiliares en La Piovera. Fot. AGC.

#### 4.3.8. Las carencias del Este de la Periferia

No cabe duda de que esta zona urbana ofrece pocos atractivos para las elites, de los 13 domicilios de la muestra, ocho se localizan de forma dispersa en espacios residenciales de carácter popular como La Concepción, el entorno de la calle Alcalá, San Blas o Moratalaz<sup>128</sup>, mientras que dos individuos se alojan en promociones de bloques plurifamiliares de calidad en el entorno de la Avenida de Badajoz y uno más en la Ciudad Lineal, en un inmueble colectivo de mediados de los sesenta en la calle Marqués de Pico Velasco<sup>129</sup>.

El último caso merece más atención. En 1980 el Marqués de Estaban Hambrán tenía su domicilio en la Quinta de Canillejas, al final de la calle Alcalá, una antigua finca de recreo de la aristocracia



**Foto 4.27.** Bloques en el entorno de la Avenida de Badajoz. Fot. AGC.

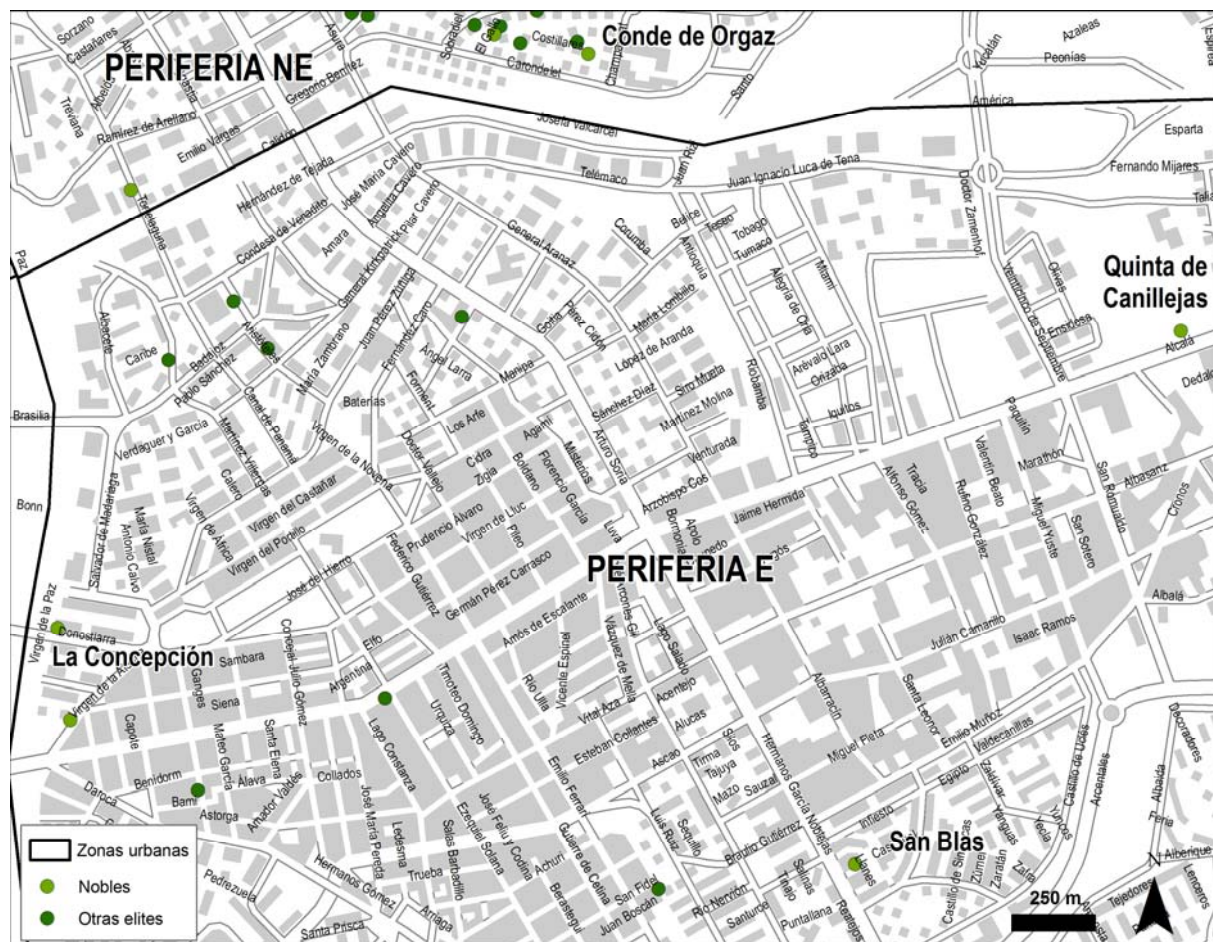
<sup>127</sup> En La Piovera residía el alto directivo de la banca, Vizconde Gudin du Pavillon, y el Secretario de la Cámara de Comercio, Miguel Arias González.

<sup>128</sup> En La Concepción habitaban el Marqués de la Habana y Jesús Casado López Canseco; al Sur de la calle Alcalá, Juan Claros Ballet, Jesús González Escrivano y Teodoro Ignacio Gallego Bezares; en San Blas, el Marqués de Casa Real; y en Moratalaz, José Cristino García y Julio Ovejero García.

<sup>129</sup> En la calle Aristóteles 9 en un bloque de 1968 vivía el directivo y consejero de empresas José Antonio Valero Toscano; en Condesa de Venadito 24 el periodista Julio del Caño Herreras; y en la calle Marqués de Pico Velasco el empresario Julio Abreu Staud.

**Mapa 4.26.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en la Periferia Este en 1980. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.

cuyo origen se remonta al siglo XVII. La familia del Marquesado de Esteban Hambrán, también Condes de Torre Arias, se hizo con la propiedad a principios del siglo XX (Lasso de la Vega, 2006: 139) y todavía a comienzo de los años ochenta usaban como primera residencia esa finca de 16 hectáreas. Este es una expresión máxima de exclusividad y tradición en las residencias madrileñas de las elites.



#### 4.3.9. La impotencia del Sur de la Almendra y de la Periferia Sur

Entre 1960 y 1980 el sur de la ciudad de Madrid se ha conformado como un espacio popular, confirmado por la ausencia de domicilios de la muestra de la alta sociedad. En el Sur de la Almendra central, solo se localizaban cuatro personajes, con residencias distribuidas de forma irregular<sup>130</sup>. Mientras, en la zona meridional de

<sup>130</sup> Dentro de la Almendra Sur Santiago Carrillo residía en la calle Seco, junto al puente de Vallecas, en el oeste, cerca del Manzanares junto al paseo de San Isidro, Agustín Robledo de Molina y en los bloques de calidad construidos en 1964 en el



la Periferia, se observa la insólita presencia algunos personajes de las elites en barrios caracterizados por una población de clases medias y bajas. Puesto que no se trata en ningún caso de espacios residenciales exclusivos, solo queda citarlos como excentricidades en la localización de las residencias de las elites indexadas en la *Guía Heráldica* de 1980. En concreto se trata de tres individuos que residían en el acceso de la carretera de Extremadura (N-V), en los bloques plurifamiliares de la calle Saavedra Fajardo; otros tres en el barrio de Aluche, construido en los años sesenta y setenta por empresas privadas con bloques abiertos y altas densidades; otros cuatro se localizaban en el barrio de Comillas y otro en el vecino de Usera; y finalmente encontramos uno más en la Ciudad residencial Santa Eugenia, en el distrito de Vallecas, formada por bloques plurifamiliares levantados por promotores privados en los años setenta y ochenta para las "clases medias-bajas" (Bataller et al., 2004)<sup>131</sup>.

---

Paseo de Virgen del Puerto esquina con la calle Segovia el empresario Joaquín Fernández López y el banquero José Miguel Ortí Bordas.

<sup>131</sup> Junto al acceso de la carretera N-V vivían la Condesa de la Torre, el General de Infantería Carlos Alvarado Largo y el ex gobernador civil José María Aparicio Arce; en Aluche el diputado del PCE Simón Sánchez Montero, el encargado de Negocios de Nicaragua en España Orlando Guerreño Mayorga y Tomás Navarrete Vega; en Comillas el ex director de Extensión Agraria Antonio Salvador Chico, el directivo Juan Ángel Ludeña Carrillo y el universitario y académico de Veterinaria José Manuel Cid Díaz; en Usera el periodista Álvaro Machordon Comis; y en Santa Eugenia el directivo Nidardo Cuadrado Serrano.

#### 4.4. *El salto de las elites a los municipios metropolitanos en 1980*

Ya se señaló al comienzo de capítulo que en 1980 el grueso de las residencias de las elites estudiadas a partir de la *Guía Heráldica* se situaban dentro del municipio de Madrid, siendo la mayor novedad con respecto a 1960, el salto de un pequeño porcentaje de individuos a la zona metropolitana. Se trata tan solo de un 5 % del total de la muestra de domicilios, pero constata el inicio de la ocupación de espacios exclusivos suburbanos para primera residencia, fenómeno que no ha dejado de crecer hasta la actualidad. Tal y como ocurría en la Almendra central y en la Periferia del municipio de Madrid, en el caso del Área Metropolitana el grupo de la nobleza tiene una representación menguada en relación con el resto de elites, 14 individuos frente a 79, lo que de nuevo corrobora la atonía o más lenta movilidad de la nobleza hacia las nuevas zonas residenciales exclusivas.

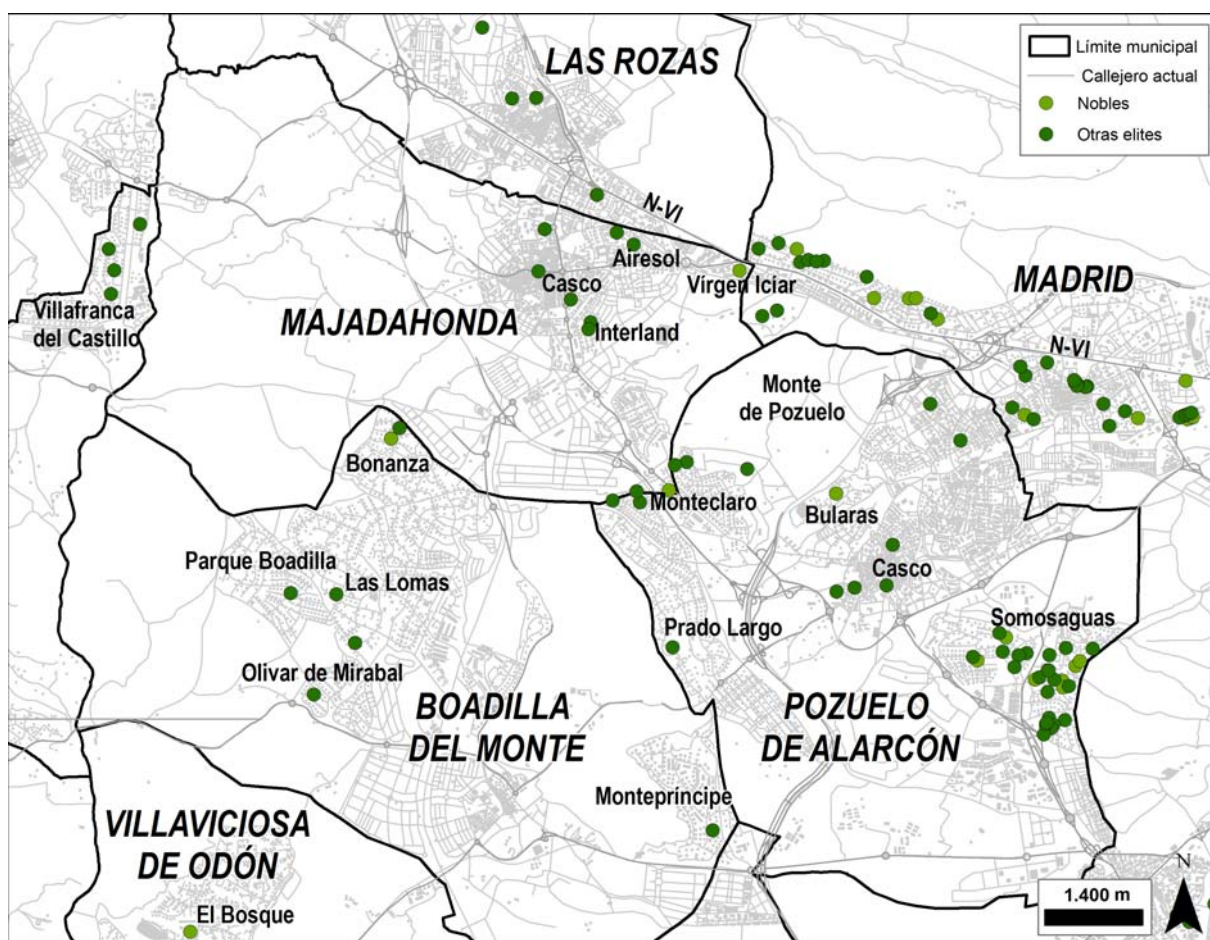
**Cuadro 4.6.** Distribución por municipios de los domicilios de la muestra de las elites de 1980. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia..

Municipios	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Galapagar	0	0	1	1,2	1	1,1
Valdemorillo	0	0	1	1,2	1	1,1
Algete	0	0	2	2,5	2	2,1
Torrelodones	0	0	2	2,5	2	2,1
Villaviciosa de Odón	1	7,1	1	1,2	2	2,1
S. Sebastian de los Reyes	0	0	2	2,5	2	2,1
Villanueva de la Cañada	0	0	4	4,9	4	4,2
Las Rozas	0	0	5	6,2	5	5,3
Boadilla del Monte	1	7,1	6	7,4	7	7,4
Majadahonda	2	14,3	8	9,9	10	10,5
Alcobendas	0	0	16	19,8	16	16,8
Pozuelo de Alarcón	10	71,4	33	40,7	43	45,3
Total	14	100,0	81	100,0	95	100,0

Los municipios madrileños que acogían algún domicilio de la muestra de las elites de 1980 (**Cuadro 4.6**), se encuentran en el sector norte y oeste, donde abundaban las urbanizaciones de viviendas unifamiliares que fueron construidas específicamente para acoger a las clases altas desde la década de 1940 y, que crecieron especialmente durante los años sesenta<sup>132</sup>. Desde luego, la alta sociedad se aleja de

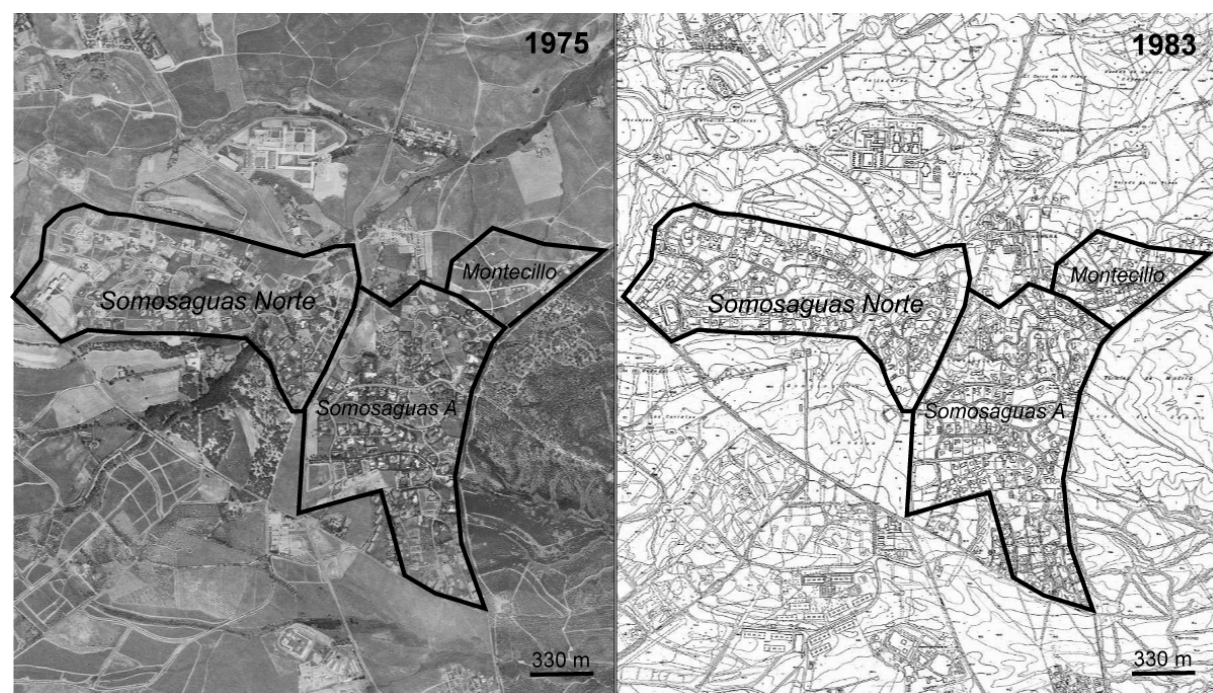
<sup>132</sup> Muchos de los municipios donde encontramos casos de residencias de las elites coinciden con aquellos a los que en 1986 se les atribuía mayor "rango social" (indicador creado a partir de la cualificación profesional y el nivel de instrucción). Los cinco municipios con mayor rango social de la Comunidad de Madrid serían en este orden: Majadahonda, Villanueva de la Cañada, Las Rozas, Boadilla del Monte y

los municipios del sur, este y algunas zonas del norte metropolitano, que desde mediados de los años sesenta habían funcionado como ciudades dormitorio para los inmigrantes llegados a Madrid desde otras zonas del país o desde el propio municipio de Madrid, expulsados por el precio de la vivienda en la capital.



Los datos del municipio de Pozuelo de Alarcón destacan llamativamente, con el 46,2 % de los personajes de la alta sociedad residentes fuera de la capital y el 2,3 % del total de domicilios de la muestra de 1980. Supera ampliamente al resto de municipios, lo que será una constante hasta el año 2000, ya que es el municipio del Área Metropolitana, junto con el sector de La Moraleja en Alcobendas, donde se encuentra la mayor oferta de residencias de lujo, con un modelo de máxima segregación para las elites.

**Mapa 4.27.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en 1980 en el Oeste del Área Metropolitana. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.



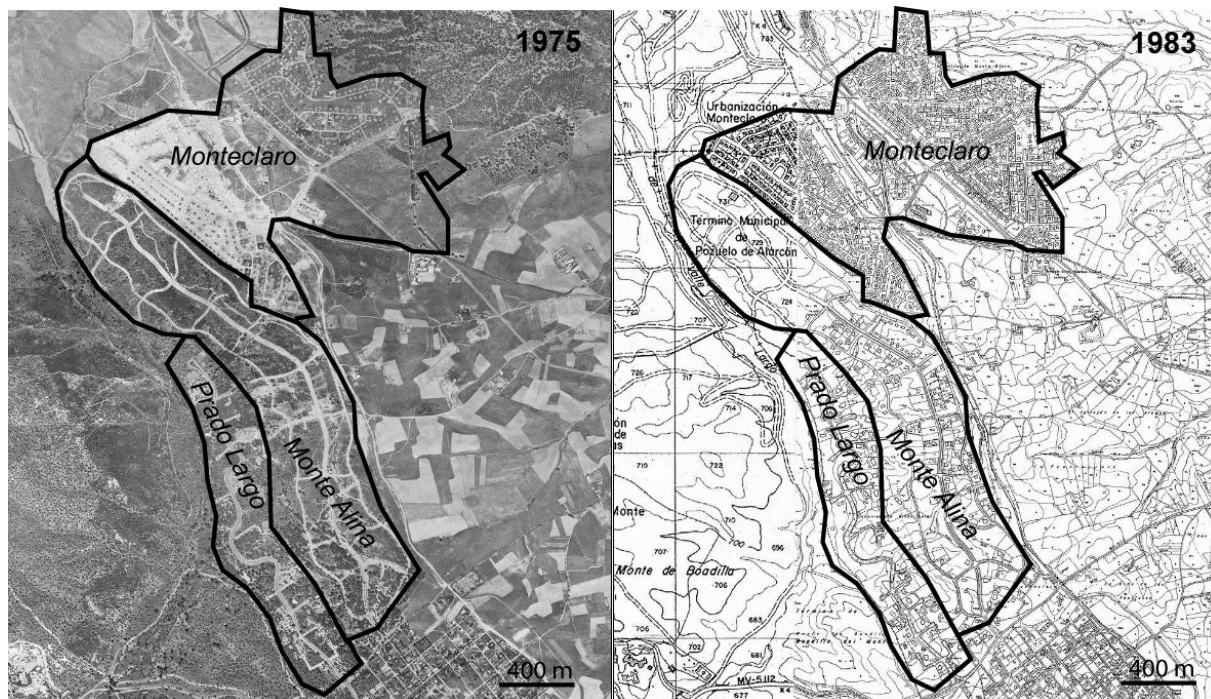
**Figuras 4.69 y 4.70.** Fotografía aérea de 1975 y mapa regional 1:25.000 de 1983 del conjunto de Somosaguas y El Montecillo. Fuente: DGUET.

Los domicilios identificados en Pozuelo de Alarcón se sitúan en varias urbanizaciones de gran prestigio, con viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran tamaño, que se distribuyen en los extremos este y oeste el término municipal. La más antigua y donde se aloja el mayor grupo de las elites (29 individuos) es Somosaguas, localizada al Este de Pozuelo junto a las tapias de la Casa de Campo y entre las carreteras M-502 y M-503. Los primeros trámites para la creación de esta urbanización se iniciaron en 1955, siendo una de las pioneras en la zona, pues su desarrollo comenzó al poco tiempo, aunque a principios de los años ochenta aún contaba con una proporción importante de parcelas vacantes<sup>133</sup>. En concreto la alta sociedad de la muestra de 1980 residía en los sectores "A" y "Norte" del conjunto Somosaguas (95 y 110 hectáreas respectivamente), promovidos por empresas vinculadas al Banco Urquijo y formados por parcelas de tamaño mínimo de 2.500 m<sup>2</sup>, que según el Estudio Urbanístico recogido en Programa de Acción Inmediata (PAI) de la zona Noroeste de 1979 tenían un precio de venta que restringían demasiado la demanda, razón del gran número de parcelas

<sup>133</sup> En el sector más antiguo denominado "A" en 1980 residían 21 individuos de la muestra de las elites y en "Somosaguas Norte" otros 8. Entre ellos encontramos políticos como Leopoldo Calvo Sotelo y Gregorio López Bravo; nobles como el Marqués de las Almenas, el Marqués de Tejada, el Conde de Mayalde, la Duquesa de Pastrana; empresarios como José María Ruíz Mateos y Jiménez de Tejada y Pedro Nieto Boedo; altos directivos como Juan Lladó Sánchez Blanco; diplomáticos como el embajador de Ecuador, Ramón Armengod López de Roa; altos funcionarios; y arquitectos como Francisco Javier Carvajal Ferrer y Antonio Vallejo Acebedo.



vacantes<sup>134</sup>. Inmediatamente al norte de Somosaguas, se encuentra El Montecillo, con las mismas características morfológicas y sociales, iniciada también en los años cincuenta, donde residía un solo individuo de la muestra de las elites<sup>135</sup>. En 1979 Somosaguas Norte y El Montecillo sumaban un total de 332 viviendas donde residían 1.494 personas<sup>136</sup>, lo que pone de manifiesto la vocación de primera residencia de estas urbanizaciones.



Al otro lado del término municipal, compartiendo parte de su superficie con el municipio de Majadahonda, se halla Monteclaro, otra de las urbanizaciones selectas con residentes de la muestra de la alta sociedad de 1980. Monteclaro promovida en los años sesenta, también con viviendas unifamiliares aisladas de alta calidad, donde en 1979 ya residían 2.403 personas y se habían levantado 334 viviendas<sup>137</sup>. Al sur de Monteclaro se localiza Prado Largo, cuyas primeras ventas de parcelas datan de 1967, formada por viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran tamaño donde residía un

**Figuras 4.71 y 4.72.** Fotografía aérea de 1975 y mapa regional 1:25.000 de 1983 del conjunto de Monteclaro, Monte Alina y Prado Largo. Fuente: DGUET.

<sup>134</sup> PAI Noroeste, Estudio Urbanístico realizado por AUR (Estudios de Arquitectura Planificación Urbana y Regional S.A.) para la COPLACO en 1979.

<sup>135</sup> Se trata del ingeniero y directivo José María Da Pena Illanes.

<sup>136</sup> Ibídem nota 132.

<sup>137</sup> Ibídem nota 132. En esta urbanización se alojaban seis personajes de la muestra de las elites, entre ellos el académico Ramón López Vilas, el Conde de Torralba de Aragón y el empresario Jaime Ginard Balaguer.

individuo de las elites<sup>138</sup>. Entre Monteclaro y Prado Largo, se encuentra la urbanización de viviendas unifamiliares aisladas Monte Alina, de muy alto standing, cuya tramitación comenzó en los años sesenta, siendo la que 1980 tenía un menor desarrollo, razón por la que probablemente no aparece ningún individuo de las elites. De hecho, en 1979 en el conjunto de Prado Largo y Monte Alina se habían construido tan solo 75 viviendas<sup>139</sup>.

**Figura 4.73.** Calle Mirlo 13 (Somosaguas Norte). Chalet independiente de 1507 m<sup>2</sup> construidos en una amplia parcela de 5.152 m<sup>2</sup> con pista de tenis y piscina (DGC). Elaboración propia.



En las inmediaciones del casco de Pozuelo de Alarcón encontramos diseminados los domicilios de algunos miembros de las elites de 1980, dos de ellos en la Colonia del Alamillo, dos en el centro urbano y otros en las proximidades de Aravaca y de la línea del ferrocarril a Madrid<sup>140</sup>. Al oeste del casco de Pozuelo la *Guía Heráldica* recogía el domicilio de los Marqueses de Casa Enrile en la urbanización Álamos de Bularas. Este núcleo de 27 hectáreas con parcelas para viviendas unifamiliares aisladas había sido promovido por el propio Agustín Enrile y Ruiz Alcalá en 1967 (COPLACO, 1976) y aunque en 1979 se habían construido tan solo 37 viviendas<sup>141</sup>, parece que ya tenía la función de la alojar a familias de clases altas, como la del propio promotor.

El último caso de Pozuelo de Alarcón se refiere al domicilio del empresario Celso Barreiros Rodríguez, situado en el Monte de las

<sup>138</sup> Se trataba del banquero Carlos Cifuentes y López-Quesada.

<sup>139</sup> Ibídem nota 132.

<sup>140</sup> Cinco de ellos eran altos directivos de empresas privadas y otro alto funcionario.

<sup>141</sup> Ibídem nota 132.

Escorzoneras o Monte de Pozuelo, en la urbanización Las Encinas, que como veremos en los casos de estudio, fue promovido por su familia, convirtiéndose en uno de los enclaves más lujosos y ocultos del Área Metropolitana madrileña.

Siguiendo en el oeste de Madrid, en el municipio de Boadilla del Monte se han localizado siete domicilios de la muestra de las elites, todos ellos en las urbanizaciones periféricas de viviendas unifamiliares. Dos personajes residían en Las Lomas, la mayor del municipio (276 hectáreas), otros dos en Bonanza, uno en Parque Boadilla y otro más en El Olivar de Miraval<sup>142</sup>. Estas urbanizaciones, cuya tramitación se aprobó en la segunda mitad de los años sesenta, forman, junto con la de Valdepastores y Valdecabañas, un continuo de aproximadamente 900 hectáreas de parcelas para viviendas unifamiliares aisladas, que en 1980 se encontraban solo parcialmente ocupadas. La orientación de primera residencia se mantuvo desde que se iniciaron, siendo ya entonces el porcentaje de vivienda permanente del 56-64 % y contando con un colegio y club deportivo privados<sup>143</sup>.

En la zona oeste de Boadilla del Monte, con un pequeño sector sobre los términos municipales de Pozuelo de Alarcón y Alcorcón, se sitúa la urbanización Monte Príncipe, donde en 1980 tenía su domicilio un individuo de la muestra de las elites<sup>144</sup>. Esta es una urbanización de gran prestigio iniciada en 1972 sobre terrenos del antiguo Monte de Boadilla para la construcción de diversas tipologías de viviendas unifamiliares de calidad (asiladas, adosadas y pareadas), que como las anteriores tenía un desarrollo parcial a comienzos de la década de los ochenta. Frente a las anteriores presentaba, ya entonces un mayor porcentaje (80 %) de vivienda permanente<sup>145</sup>, que ponía de manifiesto su éxito como ciudad dormitorio y de servicios, puesto que contaba con un colegio y un centro comercial desde su creación.



**Fotos 4.28 y 4.29.** Calles de las urbanizaciones abiertas de las Lomas y El Olivar de Mirabal en Boadilla del Monte. Fot. AGC.

<sup>142</sup> En las Lomas residían el empresario Rafael Ansón Oliart y el político Juan Rovira Tarazona; en Bonanza el alto directivo de banca Francisco V. Casajero Vázquez y la Marquesa de Prado Alegre; en Parque Boadilla el economista Miguel Aparicio Aneri; y en El Olivar de Mirabal el alto ejecutivo de banca Germán Rabanal Muñoz.

<sup>143</sup> PAI Oeste, Estudio Urbanístico de la zona Oeste de Área Metropolitana de Madrid, realizado en 1980 bajo la dirección del arquitecto Fernando Contreras Ganoso.

<sup>144</sup> Se trata del escritor Miguel Fernández Braso.

<sup>145</sup> *Ibíd*em nota 141.





**Figura 4.74.** Avenida de las Lomas 90 (Las Lomas). Chalet de 743 m<sup>2</sup> construidos sobre una parcela de 2.950 m<sup>2</sup> con piscina (DGC). Elaboración propia.

**Figura 4.75.** Travesía de los Olmos 5 (Montepríncipe). Chalet de 763 m<sup>2</sup> construidos sobre una parcela de 2.900 m<sup>2</sup> con piscina y cancha de deporte (DGC). Elaboración propia.

En el municipio de Villaviciosa de Odón, las urbanizaciones de El Bosque y El Castillo de Villaviciosa, están señaladas por sendos residentes de la alta sociedad de la *Guía Heráldica* de 1980<sup>146</sup>. El Bosque, localizada junto al cauce del río Guadarrama, fue promovida en 1966 por María Luisa Rúspoli Navacerrada (COPLACO, 1976), sobrina del propietario del Monte de Boadilla el Duque de Alcudia Carlos Rúspoli y Álvarez de Toledo. Esta urbanización, una de las mayores del Área Metropolitana con cerca de 500 hectáreas, con parcelas para viviendas unifamiliares aisladas, se diseñó con un campo de golf y club social privados para dotar de un mayor prestigio a la promoción. Probablemente su lejanía a Madrid provocó que el uso generalizado de las residencias se orientase a la segunda residencia, a pesar de contar ya en los años ochenta con equipamiento educativo privado. La urbanización El Castillo de Villaviciosa, localizada al sureste del municipio junto al casco antiguo, se inició en 1970 por la empresa Urbanizadora Villaviciosa S.A. (COPLACO, 1976), con la misma tipología de viviendas que la anterior, pero sin alcanzar tan alta exclusividad.

La urbanización Villafranca del Castillo, situada en el municipio de Villanueva de la Cañada, era el espacio residencial de cuatro personajes de la muestra de las elites de 1980<sup>147</sup>. Con 136

<sup>146</sup> En El Bosque tenía su vivienda Francisco Borbón y Borbón, miembro de la Casa Real, y en El Castillo de Villaviciosa el empresario Peter Gross.

<sup>147</sup> Eran el ingeniero Ángel Carreño Rodríguez Maribona, el empresario Luis Riva Costa, el Decano de la Facultad de Económicas de la Universidad Complutense Andrés Fernández Díaz y Francisco Lavilla Alsina, alto funcionario y hermano del ex-ministro Landelino Lavilla.



hectáreas fue promovida por la empresa PAUSA a mediados de los años sesenta, transformando los terrenos de una antigua explotación agrícola y ganadera. La búsqueda de un sello de lujo y exclusividad hizo que se diferenciase de otras similares con un club hípico, además del tradicional club deportivo y el colegio privado SEK. En 1969 se inició la venta de parcelas para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, aunque también se ofrecían con la vivienda terminada.<sup>148</sup> A principios de 1980 presentaba un notable grado de desarrollo, siendo ya entonces una urbanización dedicada mayoritariamente a la primera residencia de las clases altas.

**Figura 4.76.** Castillo de Bellver 8 (Villafranca del Castillo). Chalet de 1.206 m<sup>2</sup> construidos, fechado en el Catastro en 1977, sobre una enorme parcela de 7.206 m<sup>2</sup>, con piscina, canchas y jardines. (DGC). Elaboración propia.



Calle Castillo de Bellver 8 (edificio de 1977)

Avenida de Villaviciosa 3 (edificio de 1974)



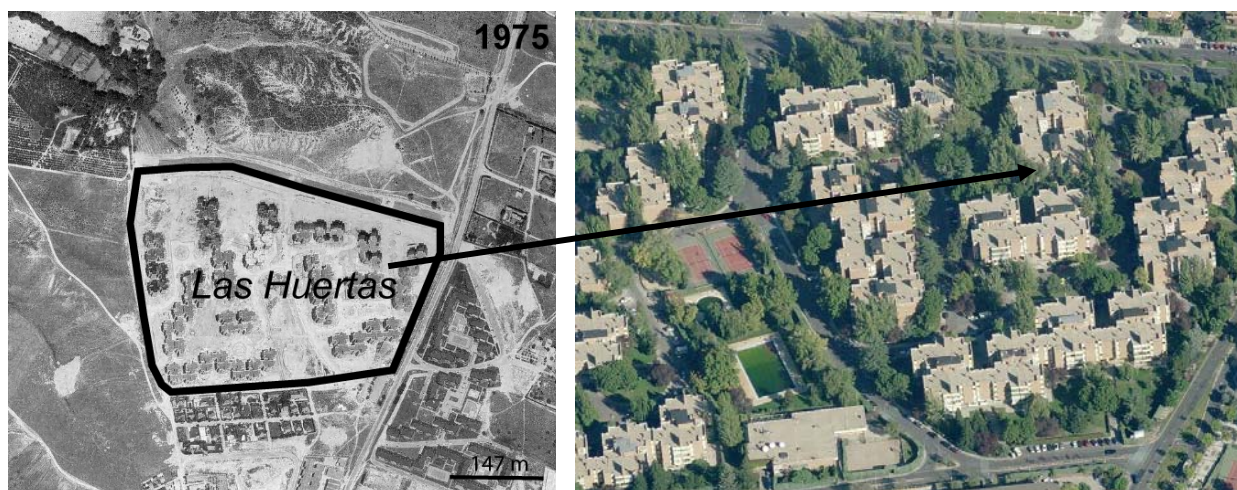
EL ESTILO DE VIDA QUE UD  
PRACTICA:  
VILLAFRANCA DEL CASTILLO



**Figura 4.77.** Calle Villaviciosa 3 (Castillo de Villaviciosa). Chalet de 1.031 m<sup>2</sup> construidos, edificado en 1974 en una parcela de 2.787 m<sup>2</sup> que dispone de piscina y cancha de tenis (DGC). Elaboración propia.

**Figuras 4.78 y 4.79.** Imágenes del folleto publicitario de la Urbanización Villafranca del Castillo de 1971. Fuente: BNE VC/8447/23.

<sup>148</sup> ABC 03/05/1969 p. 71.



**Figuras 4.80 y 4.81.** Fotografía aérea de 1975 y fotografía aérea oblicua del 2009 de la promoción Las Huertas en Majadahonda. Fuente: DGUET.

En el eje de la carretera Nacional VI, los municipios de Majadahonda, Las Rozas y Torrelozón, suman un total de 17 domicilios de la muestra de la *Guía Heráldica*. En Majadahonda encontramos diez de ellos, pero cabe señalar que dos residían en la urbanización Monteclaro, que como señalamos se localiza mayoritariamente en Pozuelo de Alarcón. Majadahonda tenía en 1980 un escaso desarrollo residencial, con parcelaciones y promociones separadas por grandes vacíos de edificación, algunas de ellas iniciadas a finales de la década de 1960 con una clara vocación de alojar a las clases altas madrileñas. Es el caso de la Ciudad Jardín Interland, promovida en 1968 por una empresa del mismo nombre (COPLACO, 1976) sobre 21 hectáreas de terreno situadas al sureste del casco, urbanizadas para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, donde tenían sus viviendas dos individuos de las elites de 1980<sup>149</sup>. Otros tres domicilios de la muestra se distribuían por las antiguas urbanizaciones de viviendas unifamiliares al norte del Casco, Airesol y Cerro del Aire<sup>150</sup>, mientras otro aparece en la promoción de bloques plurifamiliares Las Huertas, también al norte del Casco, que data de 1976 y está compuesta por varios edificios de tres alturas en composición abierta rodeados de jardines y con equipamientos privados<sup>151</sup>. Por último un residente de la alta sociedad señala su domicilio en la urbanización de bloques de gran calidad Virgen de Icíar, promovida y diseñada en 1968 por el arquitecto Miguel Oriol e



**Foto 4.30.** Imagen de los bloques de la urbanización Virgen de Icíar tomada desde el Monte del Pilar. Fot. AGC.

<sup>149</sup> El político Federico Mayor Zaragoza y el alto funcionario José Javier Viñes Rueda.

<sup>150</sup> En estas urbanizaciones residían el ingeniero José María Oliveros Rives y el alto ejecutivo y profesor Francisco Ortiz Cabeza.

<sup>151</sup> En Las Huertas habitaba el catedrático Antonio Fernández-Rañada y Menéndez de Lurca.



Ybarra sobre terrenos de la familia Oriol Urquijo junto a las vías del ferrocarril<sup>152</sup>.



En Las Rozas aparecen cinco residentes de la muestra de las elites madrileñas de 1980, de los que cuatro se localizaban en zonas próximas al casco antiguo. Siguiendo la carretera de La Coruña (N-VI), se habían desarrollado algunas urbanizaciones y parcelaciones inconexas de diversas tipologías, la mayoría de pequeño tamaño. Algunas de ellas se realizaron con altos estándares de calidad, como las señaladas por los domicilios de la alta sociedad. Cabe diferenciar entre las zonas señaladas por la alta sociedad, las promociones de tipología de bloques plurifamiliares como Puerta Sierra y Residencial Eurohogar, ambas construidas durante los años setenta<sup>153</sup>, y entre las que optan por viviendas unifamiliares, uno de ellos residía en el sector de Maracaibo sin ordenación aparente próximo al casco y otro de ellos en una finca privada llamada La Lobera<sup>154</sup>.

Siguiendo la carretera Nacional VI, fuera del Área Metropolitana definida en 1964, en el término municipal de Torreldones se localizan dos domicilios de la muestra de las elites de 1980. Uno en la parcelación Los Peñascales y otro junto a la

**Figura 4.82.** Mar Egeo 9 (Ciudad Jardín Interland). Chalet de 207 m<sup>2</sup>, con fecha en Catastro de 1976, sobre una parcela de 1.002 m<sup>2</sup> (DGC). Elaboración propia.

**Figura 4.83.** Virgen de Iciar. Los bloques, de 4 plantas, con dos grandes viviendas en cada una de ellas, se disponen formando un conjunto cerrado con espacios comunes de uso deportivo y un club social en una parcela de 5461 m<sup>2</sup> situada al sur (DGC). Elaboración propia.

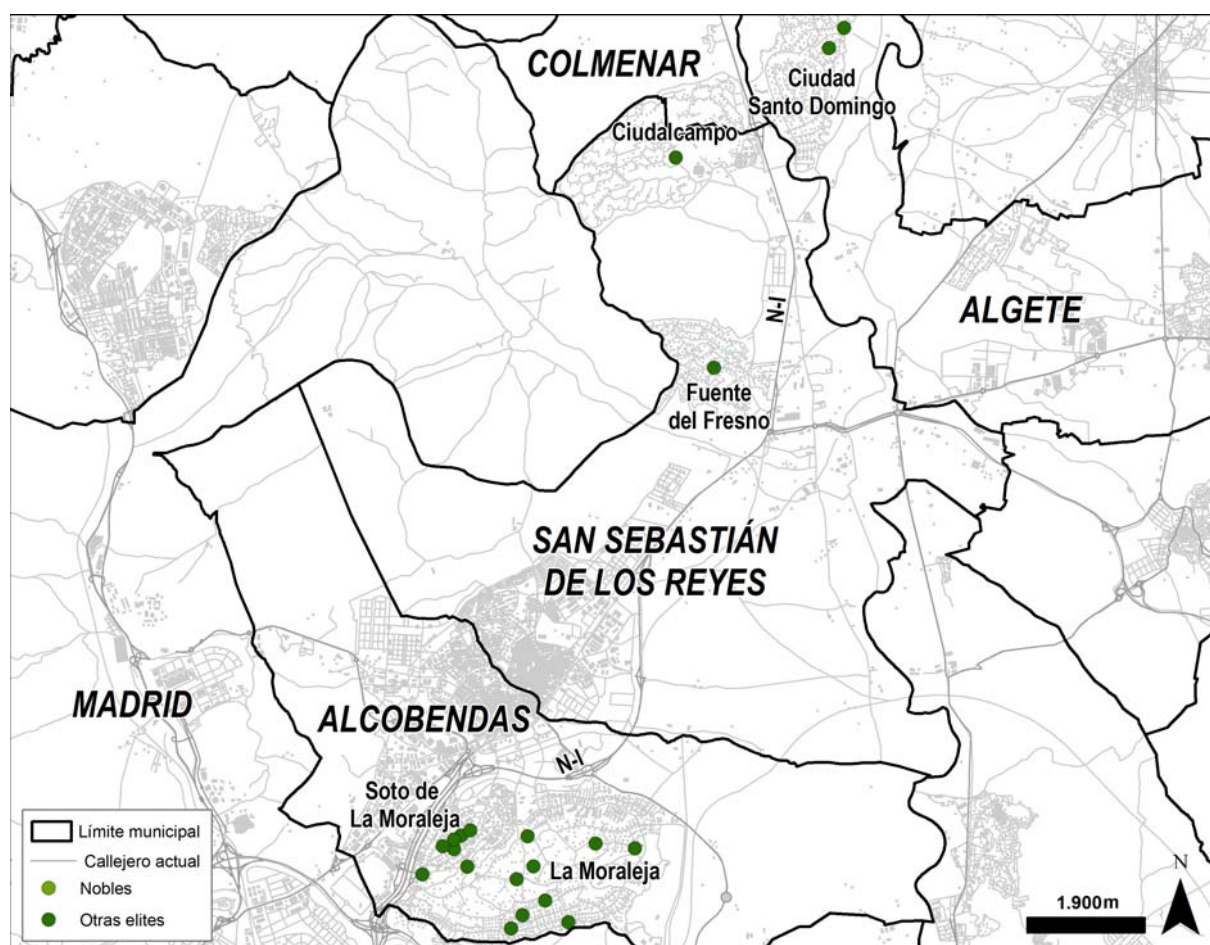
<sup>152</sup> En Virgen de Iciar tenía su vivienda el Vizconde Manzanera.

<sup>153</sup> En Puerta Sierra residía el alto funcionario José Manuel García Margallo y Marfil y en Eurohogar el alto ejecutivo Luís de Opazo Núñez. Allí habitó desde el año 2000 al 2004 José Luís Rodríguez Zapatero, en una vivienda de más de 200 m<sup>2</sup> (<http://www.intereconomia.com/noticias-gaceta/politica/zapatero-se-construye-chalet-mas-millon-euros-leon-y-alli-fijara-residencia>).

<sup>154</sup> En la zona de Maracaibo habitaba el catedrático Alberto Oriol Bosch y en la finca La Lobera Miguel López Quesada y Fernández de Lascoitti.

urbanización El Gasco, localizada al Sur de las vías del ferrocarril<sup>155</sup>. Por su parte, en el municipio de Valdemorillo residía un miembro de la alta sociedad en la urbanización Jarabeltrán, de principios de los años setenta, y en el municipio de Galapagar otro más en la urbanización Parquelagos, de finales de esa misma década. Inicialmente estas urbanizaciones se concibieron como zonas de segunda residencia pero pronto pasaron a convertirse en espacios para residencia principal<sup>156</sup>. No obstante, ninguna de estas urbanizaciones o parcelaciones con viviendas unifamiliares de calidad crean un espacio o sector exclusivo como en Pozuelo de Alarcón.

**Mapa 4.28.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en 1980 en Norte del Área Metropolitana. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980. Elaboración propia.



El otro sector del área metropolitana con espacios residenciales exclusivos se organiza en torno a la carretera N-I. En concreto en el municipio de Alcobendas, donde se registran 16 residencias de las elites, todas ellas en el conjunto de La Moraleja, uno

<sup>155</sup> Al Sur del ferrocarril se encuentra el domicilio del empresario Luís García García y en Los Peñascales el del consejero de la *Inmobiliaria Eurobuilding*, Ernesto Ruiz de Alegría y Cardona.

<sup>156</sup> En la urbanización Parque Lagos vivía el ejecutivo Jean Luis Deguil Cottrelle y en Jarabeltrán el alto ejecutivo Stephen Mason.



de los más cotizados de la región. La Moraleja fue promovida en 1945 por la empresa NIESA en unos terrenos de su propiedad, como un lugar residencial de lujo, con parcelas de gran tamaño para viviendas unifamiliares aisladas insertas en el monte del mismo nombre. Desde los años cincuenta el proyecto se fue ampliando con nuevos desarrollos hasta alcanzar las 800 hectáreas (Pozo, 1988: 213). Su desarrollo fue muy lento y hasta la década de los setenta no toma fuerza su crecimiento, cuando además se aprueban las ampliaciones al Norte, Este y Sur de la finca inicial. De hecho, con anterioridad a 1960 solo se habían levantado 14 viviendas (Ibídem, 470).



**Figura 4.84.** La mansión, de 1817 m<sup>2</sup> construidos y fechada en 1975, ocupa dos grandes parcelas en la urbanización de La Moraleja, totalizando 22.080 m<sup>2</sup> de suelo donde se ha abierto un lago artificial con riachuelo (DGC). En 2003 era propiedad del conocido empresario, político y presidente del Atlético de Madrid Jesús Gil, implicado en numerosos negocios inmobiliarios oscuros, quien le dio el nombre de Villa Ángeles que aún hoy mantiene, en honor de su mujer. Elaboración propia

En todo caso, en 1980 como indica la muestra de residencias de la *Guía Heráldica*, esta zona ya ha asumido su función de primera residencia para las elites madrileñas. Aparecen domicilios de las elites en cada una de las zonas de esta selecta urbanización: cuatro individuos en la parte central y más antigua, compuesta por grandes parcelas (10.000 m<sup>2</sup>) para viviendas aisladas; seis ejemplos en las ampliaciones del Este y Sur, formadas por viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de menor tamaño (unos 2.500 m<sup>2</sup>) y en ocasiones conformando promociones unitarias de viviendas unifamiliares adosadas; y finalmente otros seis en el sector Norte llamado El Soto, con 170 hectáreas e iniciado en 1971, donde la tipología edificatoria se

diversifica en promociones de bloques plurifamiliares y unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas<sup>157</sup>.

En 1980 La Moraleja ya estaba configurada como uno de los sectores residenciales del Área Metropolitana más exclusivos y segregados, donde únicamente tenían cabida los grupos sociales más adinerados.



**Figura 4.85.** Publicidad de La Moraleja de la empresa NIESA. Fuente. ABC 24/11/1971 p.34.



**Figura 4.86.** Publicidad de La Moraleja de la empresa NIESA. Fuente. ABC 05/06/1971 p.145.



**Figura 4.87.** Publicidad de La Moraleja de la empresa NIESA. Fuente. ABC 05/11/1976 p.120.

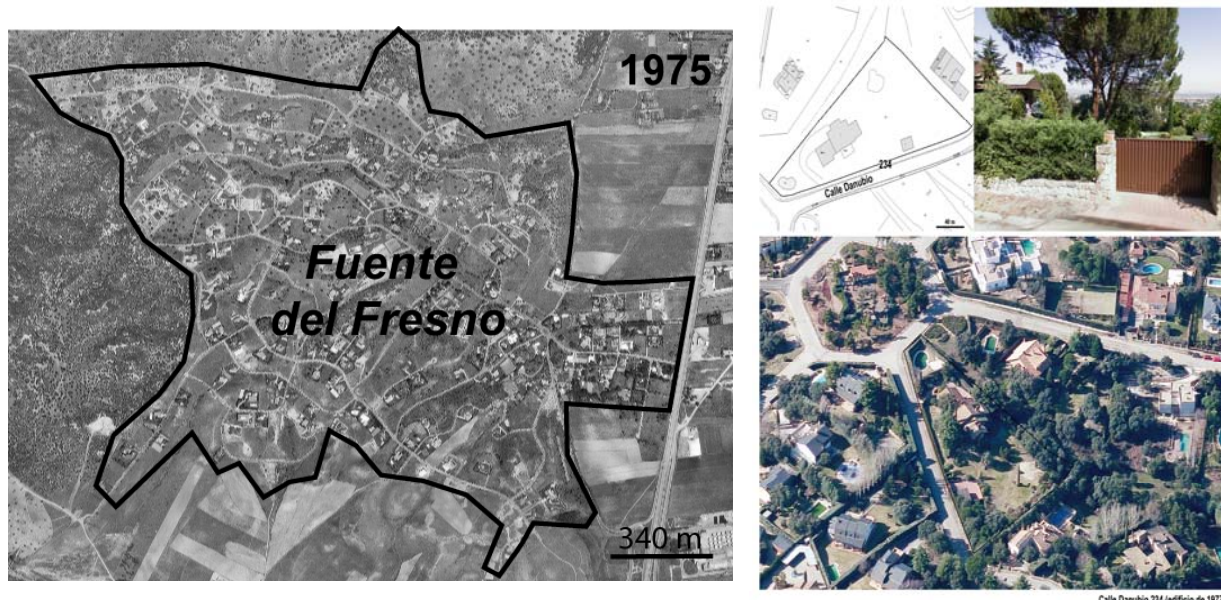


**Foto 4.31.** Acceso a la urbanización cerrada de viviendas unifamiliares Intergolf, construida a finales de los años setenta en el este del conjunto de La Moraleja. Fot. AGC.

Continuando en el eje de la carretera N-I hacia el Norte, en su margen izquierdo ya en el municipio de San Sebastián de los Reyes, dos residencias de la muestra señalan las urbanizaciones cerradas de Fuente del Freno y Ciudadcampo. La primera de ellas se remonta a finales de los años cincuenta, cuando se inició como una parcelación de la finca el Montecillo para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, cuando el terreno, con un encinar adhesado, estaba clasificado como rústico de secano no urbanizable. Sin embargo, en 1965 la COPLACO aprobó el plan parcial de Fuente del Fresno y en 1966 comenzaron a construirse las primeras viviendas aunque su crecimiento más importante se produjo a partir de la

<sup>157</sup> En la zona central de La Moraleja residían altos ejecutivos como Henri Lamarlere, empresarios y el presidente del Banco Central y senador durante la transición, Alfonso Escámez López, a quién el Rey Juan Carlos otorgó el título de Marqués de Águilas. En la zona Este de La Moraleja vivían, José María Fluxá Ceva, ingeniero y profesor universitario, y el químico y empresario Luís Abenza Fernández. En el sector Sur tenían su domicilio el empresario José María Fernández-Cid de Temes y el embajador de Zaire. Y en El Soto de la Moraleja habitaban, entre otros, dos altos cargos de la función pública, dos empresarios y el arquitecto y directivo de empresa Javier Camuñas Solís.

década de los setenta cuando pasó a convertirse en un espacio exclusivo de 220 hectáreas. Fuente del Fresno fue promovida por una empresa del mismo nombre en la que participaba el propietario de los terrenos, con uso agrícola, Ignacio Sancho Rosa (Pozo, 1988).



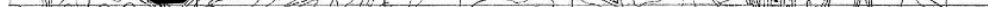
El plan parcial de la urbanización Ciudadcampo, con 400 hectáreas, también fue aprobado en 1965 sobre los terrenos de un monte de encinas y aunque en un principio se pensó como espacio de segunda residencia. La urbanización se llevó a cabo sobre parte de los terrenos del antiguo monte de La Pesadilla cuyos propietarios, la familia Echagüe, participaron en la empresa promotora (Pozo, 1988). Por la muestra de domicilios de la alta sociedad de 1980 se comprueba que esa fecha ya había iniciado el cambiado de orientación hacia el uso de primera residencia a pesar de su escaso desarrollo. La construcción de las viviendas se inició a mediados de los años sesenta con un plan de urbanización diseñado con un original plano formado por calles a modo de hexágonos, preparado para acoger parcelas de viviendas unifamiliares aisladas de alto standing<sup>158</sup>. En el proyecto original de Ciudadcampo ya se contemplaba la construcción de un complejo deportivo y finalmente construyó un campo de golf que recorría gran parte de la urbanización, dotándola de un elemento diferenciador y de prestigio frente a sus vecinas Fuente del Fresno y Ciudad de Santo Domingo. Ésta última localizada al Este de la carretera de Burgos (N-I), también se inició a finales de la década de

**Figura 4.88.** Fotografía aérea de 1975 de Fuente del Fresno. Fuente: DGUET.

**Figura 4.89.** Calle Danubio 234 (Ciudadcampo). Chalet de 661 m<sup>2</sup> construidos, fechado en el Catastro en 1977, sobre una gran parcela de 4.844 m<sup>2</sup>, con piscina y cancha deportiva (DGC). Elaboración propia.

<sup>158</sup> En Fuente del Fresno vivían el hostelero François De Funy y en Ciudadcampo María Luisa Luca de Tena y Brunet, directiva del diario ABC y nieta del fundador.





Downloaded from <http://ml.oxfordjournals.org/> by [\${IP}] on [\${DATE}]

© 2000 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is printed on acid-free paper. This book is a trademark of The McGraw-Hill Companies, Inc.

1

[illegible]

1



Hasta aquí las zonas del área metropolitana de Madrid, y cercanías, que el indicador de los individuos de la *Guía Heráldica* de 1980 han señalado como exclusivas. Como se ha visto, la mayoría de los espacios urbanos identificados responden a urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de mediano y gran tamaño, que se convertirán en el paradigma de la residencia de lujo suburbana para las elites madrileñas.



## 5. LOS ESPACIOS RESIDENCIALES DE LAS ELITES ENTRE 1980 Y 2001

### 5.1. El desarrollo urbano entre 1981 y 2001

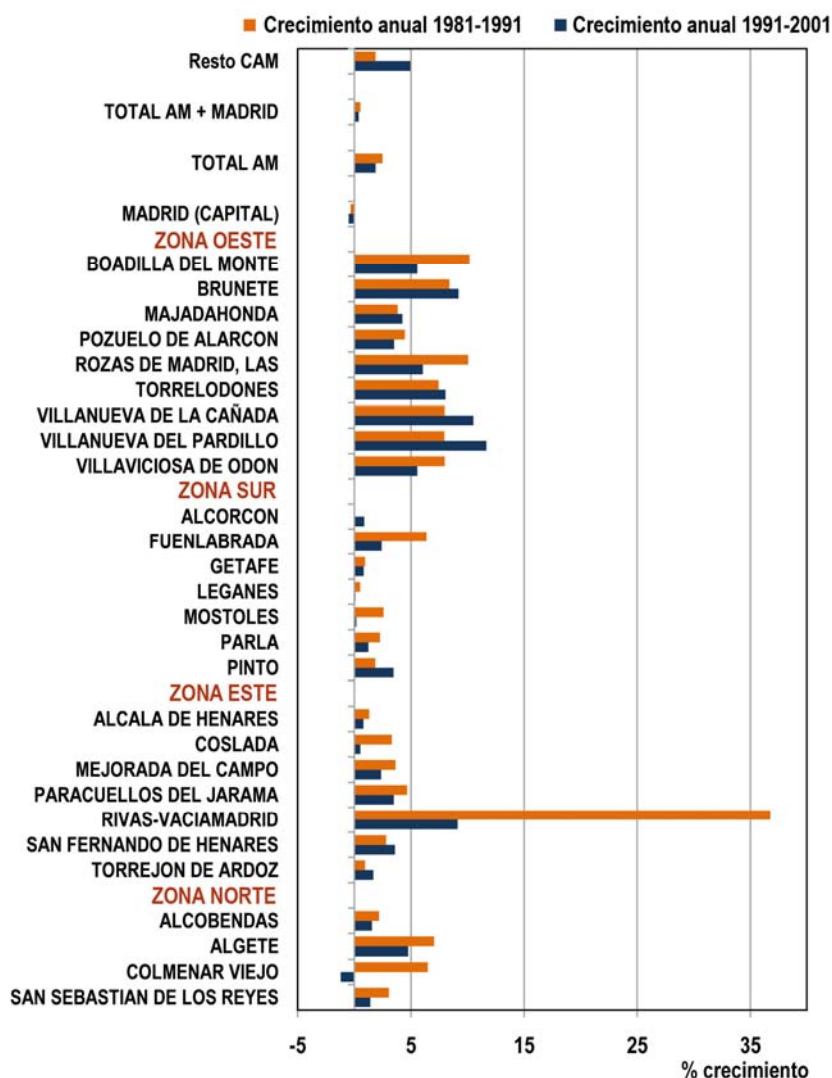
La crisis económica de mediados de los años setenta del siglo pasado supuso un punto de inflexión trascendental para el desarrollo urbano de Madrid. La menor llegada de población a la región y el frenazo de la construcción residencial fueron las consecuencias de ese bache y los condicionantes de la evolución metropolitana. Frente al estancamiento de la capital, algunos municipios metropolitanos registraron fuertes crecimientos, así como otros muchos de la zona exterior de la provincia.

Municipio	Población 1981	Población 1991	Población 2001	Zona metropolitana
Madrid	3.188.297	3.010.492	2.957.058	Madrid
Boadilla del Monte	6.061	15.824	23.654	Oeste
Brunete	1.119	2.482	5.414	
Majadahonda	22.949	33.475	49.137	
Pozuelo de Alarcón	31.228	48.328	68.470	
Rozas de Madrid, Las	13.513	35.137	59.002	
Torreldones*	3.497	7.198	15.563	
Villanueva de la Cañada	1.997	4.302	11.429	
Villanueva del Pardillo	993	2.120	5.296	
Villaviciosa de Odón	6.102	13.030	20.832	
Alcorcón	140.657	139.662	147.787	Sur
Fuenlabrada	77.626	144.723	178.221	
Getafe	127.060	139.190	150.532	
Leganés	163.426	171.589	173.426	
Móstoles	149.649	192.018	197.062	
Parla	55.933	69.907	77.157	
Pinto	18.589	22.251	30.114	
Alcalá Henares	142.862	159.355	172.418	Este
Coslada	53.289	73.866	78.774	
Mejorada del Campo	9.519	13.596	16.565	
Rivas-Vaciamadrid	652	14.863	32.228	
Paracuellos de Jarama	2.828	4.362	6.334	
San Fernando de Henares	19.310	25.350	35.089	
Torrejón de Ardoz	75.398	82.238	97.546	
Velilla de San Antonio	1.543	2.344	7.447	Norte
Alcobendas	63.507	78.725	92.537	
Colmenar Viejo	21.159	24.202	34.194	
S. Sebastián de los Reyes	39.866	53.707	59.646	
Algete*	5.076	10.018	15.870	
Tres Cantos	-	15.431	36.598	

**Cuadro 5.1.** Evolución demográfica de los municipios por zonas del Área Metropolitana de Madrid. Fuente: Padrones y Censos IECM. Elaboración propia. (\*No incluidos en la delimitación del AMM de 1964).

Durante la década de los ochenta el municipio de Madrid perdió población y esa tendencia no cambió hasta la década del 2000, con la llegada de inmigrantes extranjeros, mientras que en el Área Metropolitana el crecimiento de población siguió siendo, con lo que la capital fue progresivamente perdiendo peso dentro de ese ámbito y de la región (**Cuadro 5.1**)<sup>1</sup>. Esta dinámica se produjo por de la pérdida de capacidad de atraer población de otras regiones, con respecto a lo ocurrido en los años sesenta y setenta, así como por la caída del crecimiento vegetativo, que siguió siendo negativo, incluso en la ciudad de Madrid, hasta mediados de los noventa, cuando repuntó de nuevo (Duque & Montoliú, 2003: 33).

**Figura 5.1.** Tasa de crecimiento de población de varios municipios del AMM en los periodos 1981-1991 y 1991-2001. Fuente: Censos de Población y Viviendas (Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, IECM). Elaboración propia.



<sup>1</sup> Se han recogido los 27 municipios del Área Metropolitana funcional definida en la década de los ochenta, a la los que se ha sumado Torrelocondones y Algete por contar con una muestra representativa de residencias de individuos de las elites del año 2000, recogidas en la publicación *Quién es quién en España* de ese mismo año.



A lo largo de estas dos décadas la dinámica del municipio de Madrid ha sido distinta a la del resto de la región, con un crecimiento demográfico negativo acumulado en todo el periodo 1981-2001 del -7,8 %. Como resultado de ese descenso de población, la ciudad también perdió peso porcentual con respecto al conjunto del Área Metropolitana y la provincia. Por el contrario, en el mismo periodo el Área Metropolitana experimentó importantes incrementos en todos sus sectores, aunque con diferencias que merecen ser comentadas.

El sector metropolitano que más creció es el Oeste, un 211 % entre 1981 y 2001 (**Cuadro 5.2**), gracias en buena medida a que algunos municipios contaban aún con un tamaño modesto al comienzo del periodo. De hecho, poblaciones como Villanueva de la Cañada o Villanueva del Pardillo, con menos de 2.000 habitantes en 1981, multiplicaron por cinco sus cifras, pero también municipios de mayor entidad, como Las Rozas, se acercaron a ese ritmo, igualándose en población a Pozuelo de Alarcón y Majadahonda, que partían de mayores dimensiones. El peso del Oeste dentro de la corona metropolitana siguió siendo relativamente bajo, ya que en 2001 solo suponía un 5,1 % de la población metropolitana, pero la comparación con el magro 1,9 % de 1981, nos da la medida del crecimiento de estos municipios del Oeste de Madrid.

Zona		Población 1981	Población 1991	Población 2001	Tasa varia- ción 81-91	Tasa varia- ción 91-01	Tasa varia- ción 81-01	% sobre AMM 1981	% sobre AMM 2001	% sobre CAM 1981	% sobre CAM 2001
Madrid		3.188.297	3.010.492	2.957.058	-5,6	-1,8	-7,3	71,8	61,7	67,4	55,0
AMM	Oeste	83.962	154.698	243.234	84,2	57,2	189,7	1,9	5,1	1,8	4,5
	Sur	732.940	879.340	954.299	20,0	8,5	30,2	16,5	19,9	15,5	17,8
	Este	305.401	375.974	446.401	23,1	18,5	46,2	6,9	9,3	6,5	8,3
	Norte	124.532	172.065	222.975	38,2	29,6	79,1	2,8	4,7	2,6	4,2
AMM		1.246.835	1.566.646	1.830.311	25,6	16,8	46,8	28,2	38,3	26,4	34,1
AMM y Madrid		4.435.132	4.577.138	4.787.369	3,2	4,6	7,9	-	-	93,8	89,1
Resto CAM		291.854	370.417	585.064	26,9	57,9	100,5	-	-	6,2	10,9
Total CAM		4.726.986	4.947.555	5.372.433	4,7	8,6	13,7	-	-	-	-

En la zona Norte del Área Metropolitana el crecimiento de la población es muy significativo entre 1981 y 2001 (86,7 %), aunque en parte viene marcado por la creación de la nueva ciudad de Tres Cantos, cuya construcción se inició a mediados de los años setenta. Mientras, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes tuvieron una dinámica más moderada frente a la mostrada por Colmenar Viejo.

El Sur y Este metropolitanos, que en la etapa anterior registraron unos crecimientos espectaculares, durante los años

**Cuadro 5.2.** Evolución demográfica de las zonas del Área Metropolitana de Madrid y su peso dentro de la región. Fuente: Padrones y Censos IECM. Elaboración propia.

ochenta y noventa tuvieron un menor incremento porcentual. En el Sur los municipios tenían ya en 1981 un tamaño considerable y frente a la mayor estabilidad de los más cercanos a Madrid (Alcorcón, Leganés y Getafe), los crecimientos más destacados correspondieron a Móstoles y Fuenlabrada y en menor medida a Pinto y Parla. La dinámica en el Este fue similar, pero sin organización evidente, es decir, los municipios más consolidados crecieron a un ritmo moderado (Alcalá, Torrejón, Coslada, San Fernando), mientras que los más rurales al inicio del periodo (Velilla, Mejorada, Paracuellos) conocieron crecimientos exponenciales, siendo especialmente llamativo el caso de Rivas Vaciamadrid, que pasó de los 652 habitantes en 1981 a 32.228 en 2001. En todo caso, el peso de estos sectores del Área Metropolitana dentro de la región no dejó de aumentar en esas dos décadas, pasando de contar el 26,4 % de la población madrileña, al 34,1 %.

Más allá del Área Metropolitana, se observa que el resto de la Comunidad de Madrid alcanzó tasas de crecimiento de la población muy importantes entre 1981 y 2001, llegando en el periodo 1991-2001 al 62 % (**Cuadro 5.2**). Estos datos demuestran que en esas décadas la novedad más destacada fue el salto del crecimiento de la población a los municipios rurales (López Lucio, 2003: 145).

La dinámica del sector residencial en estas dos décadas conoce varias fases de crecimiento y recesión/estabilidad. El periodo arranca inmerso en la recesión inmobiliaria de 1978-1986, tras la que se registra una etapa alcista, que conoce un nuevo bache entre 1992-1997, con una estabilización de los precios medios del m<sup>2</sup> construido en España (Rodríguez, 2003: 262) para en los últimos años de la década de los noventa volver con fuerza la dinámica alcista del sector residencial (Santiago de, 2007: 23). En ese contexto, desde mediados de los ochenta hasta 2001 se produjo un incremento de más de 600.000 viviendas familiares en la región de Madrid. A partir de los datos del **Cuadro 5.3** y del exhaustivo análisis de López Lucio (2003: 151) cabe destacar, en primer lugar, la trascendencia del década del lustro 1996-2001 en la construcción de viviendas, que crecen a un ritmo superior al de la población, frente a la mayor estabilidad del parque residencial entre 1986 y 1996.

Zonas		1986	1991	1996	2001	Tasa varia- ción 86-91	Tasa varia- ción 91-96	Tasa varia- ción 96-01	Tasa varia- ción 86-01
Madrid		1.178.674	1.162.944	1.231.583	1.378.931	-1,4	5,6	10,7	17,0
AMM	Oeste	63.726	89.454	109.630	151.739	28,8	18,4	27,8	138,1
	Sur	302.377	312.362	344.772	408.033	3,2	9,4	15,5	34,9
	Este	125.696	134.041	150.917	186.040	6,2	11,2	18,9	48,0
	Norte	58.175	66.842	83.166	98.376	13,0	19,6	15,5	69,1
Resto del a CAM		139.483	157.496	183.844	255.026	11,4	14,3	27,9	82,8
Total CAM		1.868.131	1.923.139	2.103.912	2.478.145	2,9	8,6	15,1	32,7

La dinámica demográfica y de viviendas converge claramente en el Oeste metropolitano, donde se observa los mayores crecimientos, que también se dan en los municipios exteriores. Destaca además el crecimiento sobresaliente del número de viviendas en el Norte y sobre todo Este metropolitano, que coincide a todas luces con el retroceso de la vivienda secundaria, poniendo de relieve el proceso de suburbanización de la primera residencia.

Entre la década de 1980 y del 2000 no solo aumentó el número de viviendas, sino que también lo hizo el precio medio de las mismas en la región de Madrid, como en el resto de España. Desde 1987 hasta 1991 el precio del m<sup>2</sup> de la vivienda en la Comunidad de Madrid ascendió desde los 502 a los 1.106 euros/m<sup>2</sup>. Estas cifras se estabilizaron e incluso retrocedieron hasta el año 1998, y a partir de aquí sufrieron un incremento brutal para alcanzar en tan solo tres años los 1.712 euros m<sup>2</sup>, equivalente a un aumento de 597 euros, convirtiéndose en los precios más elevados de España (Rodríguez, 2003: 264).

El alto precio que alcanzó la vivienda en la ciudad de Madrid, ha sido una de las causas más aludidas para justificar la paulatina pérdida de población que padeció durante toda esta etapa. En la capital la población joven y los grupos menos solventes no encontraban opciones de alojamiento y se lanzaron a buscar un espacio residencial adecuado a sus ingresos en la periferia Sur y Este (Gago, 1991: 253).

El aumento del precio de la vivienda se produjo al tiempo que se generalizaba en España el régimen de propiedad, que desde los años cincuenta había ido ganando peso. A mitad de los años ochenta este régimen obtuvo un nuevo apoyo institucional con la liberalización del crédito hipotecario y los beneficios fiscales recogidos en el llamado “Decreto Boyer” de 30 de abril de 1985, que

**Cuadro 5.3.** Viviendas familiares por zonas de la región de Madrid y crecimientos porcentuales. Fuente: Padrones de 1986 y 1996 y Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001, IECM. Elaboración propia.

pretendía animar la inversión en la compra de viviendas principales y secundarias (Roch, 2004: 47).

En cuanto a la promoción de las viviendas, cabe señalar que después de una apuesta clara por las Viviendas de Protección Oficial durante los años ochenta, en la Comunidad de Madrid se produjo una evidente caída en la construcción bajo ese régimen (López Lucio, 1999: 147). El aumento de la demanda de viviendas en el mercado libre desde mediados de los ochenta y la disminución de las ayudas a la construcción de viviendas protegidas para los promotores privados contribuyeron a que se construyeran menos (Marcos, 1991: 130).

El planeamiento de esta etapa cambió diametralmente con respecto al de los años sesenta. Los nuevos ayuntamientos democráticos asumieron la competencia de redactar el nuevo planeamiento municipal que debía revisar el Plan General de 1963, para lo cual solo se contaba con unas vagas directrices que aprobó la COPLACO en 1981 antes de su disolución.

En Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Madrid se aprobó en 1985. Su marco era el crecimiento urbano pero con la prioridad de recuperar la ciudad heredada, rematarla y reequiparla, mejorarla reequilibrando socialmente el espacio, frenando los procesos de segregación (Ezquiaga, 1991:226). En lo morfológico perseguía controlar la forma urbana, reduciendo la autonomía de los instrumentos de rango menor, buscando una visión globalizadora de los aspectos físicos del espacio urbano (López Lucio, 1995: 18-21).

Uno de los objetivos básicos del Plan General era atraer a las clases populares en el municipio de Madrid que se habían visto expulsadas por el mercado inmobiliario principalmente hacia los sectores Sur y Este del Área Metropolitana. Para ello se estableció un porcentaje obligatorio de Viviendas de Protección Oficial para los nuevos desarrollos urbanos. Éstos debían estar muy controlados, contemplándose calificaciones de nuevo suelo residencial solo cuando sirviesen para cerrar bordes urbanos o introducir mejoras en la ciudad. En definitiva, el Plan prestaba mucha atención a los aspectos morfológicos de la ciudad, a la búsqueda de diversidad funcional y de mezcla social y tipos edificatorios (Ibídem, 22-29). A la postre, la nueva morfología auspiciada por el Plan fue la vuelta a los trazados reticulares y a la



manzana cerrada o semicerrada, con espacios interiores de uso privado (López Lucio, 1999: 144).

Las actuaciones municipales llevadas a cabo en Madrid durante los años de vigencia del Plan de 1985 supusieron una importante mejora en los barrios más desfavorecidos, con grandes operaciones de erradicación de la infravivienda, reequipamiento y nuevos espacios públicos.

En cuanto a los municipios del Área Metropolitana, los más importantes revisaron su planeamiento entre 1985 y 1988 (Ezquiaga, 1991: 230). Los nuevos planes municipales supusieron la clasificación de suelo urbanizable residencial a gran escala, en muchos casos destinado a tipologías de vivienda unifamiliar de baja densidad (López Lucio, 2003: 187)<sup>2</sup>. Se constata entonces que, a pesar de la redacción de planes de ámbito territorial, se perdió la visión global del territorio (Valenzuela, 2010).

Sin embargo, fue la aplicación de los planes de Obras Públicas de los años setenta, ampliados en los noventa, los que pusieron las bases para la gran descentralización territorial de actividades y residencias permitiendo con la ampliación y mejora de la red de carreteras, una accesibilidad más fácil a espacios cada vez más alejados, que se fueron incorporando para nuevos desarrollos urbanos. Se completó la vía de circunvalación M-40 y se iniciaron los trabajos de la M-50, que discurriría en un radio aproximado de entre 15 y 20 kilómetros, y se mejoraron las carreteras radiales (López Lucio, 1998: 183). La mejora del transporte también afectó al sistema público, que en la red de Metro supuso la construcción entre 1995 y 1999 de 56 nuevos kilómetros y 38 estaciones (López Lucio, 2003: 132).

La descentralización afectó también a las actividades industriales y a los usos terciarios, aunque el núcleo de los centros de toma de decisiones de las empresas privadas y el sector público continuó localizado en las zonas centrales de la capital.

En el año 1997 el municipio de Madrid aprobó un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, con el inicio de una etapa de auge económico, que atrajo inmigración extranjera, y con el comienzo boom en el sector de la construcción, que tan

---

<sup>2</sup> En 1991 el suelo vacante residencial, mayoritariamente clasificado como urbanizable, alcanzaba en la Comunidad de Madrid 124 Km<sup>2</sup>, en 1996, 271 Km<sup>2</sup> y en 2001, 329 km<sup>2</sup>. En 1999 los 55 municipios más significativos de la región tenían capacidad para construir 634.000 viviendas (López Lucio, 2003:136).

importantes repercusiones tendrá en el espacio urbano madrileño. El Plan General de 1997 se redactó en un nuevo contexto político, tras la el acceso en 1991 del Partido Popular al Ayuntamiento de Madrid y en 1995 a la Comunidad de Madrid. El documento preveía operaciones urbanas en todos aquellos suelos que no tuviesen algún tipo de protección o estuviesen previstas como zona verde, quedando únicamente estrechas bandas de suelo residual libres de calificación urbana. Desde el punto de vista residencial los planteamientos más trascendentales se basaron por un lado, en la finalización de las operaciones procedentes del Plan de 1985, modificándose los Programas de Actuación Urbanística para aumentar el uso residencial, y por otro lado, en la propuesta de nuevos desarrollos en el sureste del municipio organizados a través de las nuevas autopistas de circunvalación (López Lucio, 1999: 414).

Por su parte, entre 1994 y 2002 algunos de los municipios del Área metropolitana de Madrid donde se localizaban los espacios residenciales exclusivos, revisaron su planeamiento municipal con grandes previsiones de crecimiento del uso residencial: Las Rozas en 1994, Torrelorones en 1997, Majadahonda y Villanueva de la Cañada en 1998, Alcobendas y Algete en 1999, Pozuelo de Alarcón y Boadilla del Monte en 2002.

## 5.2. *Caracterización socioeconómica y segregación urbana en el año 2000*

### 5.2.1. *Valoración socioeconómica de la ciudad a comienzos del siglo XXI*

Más allá del devenir de la ciudad entre 1980 y el año 2000, los barrios de las elites han conocido su propia historia. El relato de su segregación está asociado a las condiciones sociales y económicas de los barrios de las elites. Por eso, antes de localizar los domicilios de la nuestra de la alta sociedad madrileña del año 2000 y caracterizar sus paisajes residenciales, como se ha hecho para los decenios anteriores, se dedicarán las páginas que siguen a trazar el perfil socioeconómico de los espacios exclusivos de Madrid en ese momento.

Para ello se ha contado con la información del Censo de Población y Viviendas del año 2001, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, y con otras informaciones sobre el nivel de renta de la población, procedentes del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (IECM). En concreto, la variable sobre la que se ha basado el análisis es la renta familiar disponible per cápita del año 2000 aportada por el Avance del IECM<sup>3</sup>. El indicador de la renta per cápita se ha mostrado especialmente adecuado para la identificación de los espacios residenciales selectos madrileños y, junto con la información del Censo del 2001, permite esbozar las características profesionales, educativas o rentísticas de los habitantes de las zonas exclusivas de la ciudad, para conocer en definitiva, el contenido socioeconómico de los paisajes residenciales de las elites<sup>4</sup>.

---

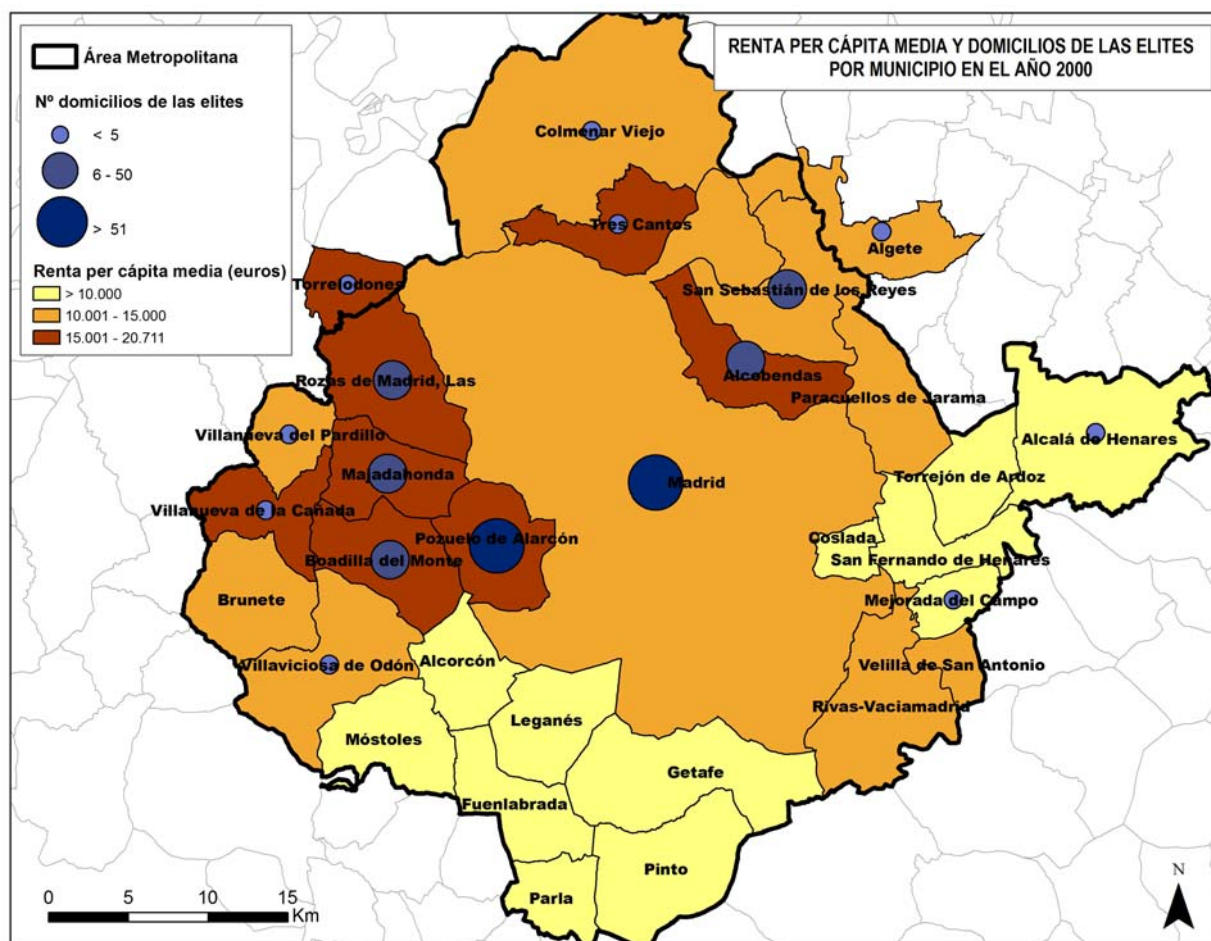
<sup>3</sup> En términos generales la Renta familiar disponible comprende la renta de las familias e instituciones sin fines de lucro obtenida en el año, después del pago de los impuestos directos sobre las familias y las cuotas obligatorias a la Seguridad Social. Comprende, pues, la renta de que dispone las familias o instituciones no lucrativas para destinar a gastos y ahorro. El IECM para la elaboración de este indicador se basa en datos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) con correcciones estadísticas a partir de otras variables (<http://www.madrid.org/iestadis/fijas/estructu/economicas/datosimpositivos/descarga/irfdm97cu.pdf>).

<sup>4</sup> El indicador de la renta per cápita en el año 2000 para Madrid fue utilizado en un estudio de Moreno, que ponía de manifiesto sus virtudes para el análisis de la segregación urbana. Según Moreno (2003: 5-7) la renta per cápita es la unidad más adecuada para analizar los ingresos de los individuos y los hogares, también a nivel de sección censal, a pesar de que al ser una media puede ocultar realidades muy dispares.

El IECM ofrece los datos de la renta per cápita a nivel de sección censal, la unidad de mayor detalle disponible<sup>5</sup>.

Para identificar el espacio urbano de lujo o exclusivo de Madrid y el Área Metropolitana se ha tomado como umbral la renta per cápita igual o superior a los 20.000 euros. Según los datos del Avance del año 2000 del IECM la renta per cápita media de la Comunidad de Madrid era de 11.939 euros o de 9.935, según se tomen las cifras de las secciones censales o de los datos municipales, y, por tanto, el umbral de 20.000 euros establecido para identificar los espacios exclusivos, en torno al doble de la media regional, supone un límite adecuado.

**Mapa 5.1.** Renta per cápita por municipios y domicilios de las elites en el 2000. Fuente: IECM y *Quién es quién en España* 2000. Elaboración propia.



Tomando la información de la renta per cápita a nivel municipal podemos hacer un primer análisis de la localización de los

<sup>5</sup> Conforme a la definición del IECM la sección censal es un “referente geográfico de carácter estadístico cuya actualización se asocia a los trabajos preliminares de todo Padrón Municipal de Habitantes o Censo de Población”. Las secciones censales tratan de definir espacios que no supere los 2.500 habitantes de derecho (<http://www.madrid.org/iestadis/fijas/clasificaciones/seccioncensal.htm>).



espacios exclusivos de Madrid y el Área Metropolitana<sup>6</sup>. En el **Mapa 5.1** se han añadido los datos de los domicilios de la muestra de las elites del año 2000 tomados de la publicación *Quién es quién en España* para presentar el panorama general, observándose que los municipios con mayor renta per cápita se localizan preferentemente en el oeste metropolitano y parcialmente en el norte, existiendo un evidente paralelismo con la localización de los domicilios de la muestra de las elites.

Municipios	Renta per cápita Media	% sobre media de la CAM	Renta per cápita por secciones censales		
			Máx.	Mín	Diferencia
Parla	7.955	66,63	10.761	6.463	4.298
Fuenlabrada	8.464	70,89	13.605	6.607	6.998
Leganés	8.878	74,36	13.576	6.141	7.435
Mejorada del Campo	8.991	75,30	11.876	7.315	4.561
Móstoles	9.068	75,95	12.208	6.514	5.694
Torrejón de Ardoz	9.427	78,95	12.485	6.695	5.790
Getafe	9.552	80,00	15.421	6.756	8.665
Pinto	9.665	80,95	11.632	7.975	3.657
San Fernando de Henares	9.682	81,09	12.128	7.321	4.807
Coslada	9.802	82,09	14.956	6.831	8.125
Alcorcón	9.843	82,44	13.073	6.409	6.664
Alcalá de Henares	9.848	82,48	20.058	5.942	14.116
Velilla de San Antonio	11.001	92,13	12.496	9.471	3.025
Brunete	11.507	96,38	12.523	10.558	1.965
Colmenar Viejo	11.544	96,68	16.974	7.066	9.908
Villanueva del Pardillo	11.770	98,58	12.481	11.082	1.399
S. Sebastián de los Reyes	11.801	98,83	31.381	6.853	24.528
<b>Comunidad de Madrid</b>	<b>11.940</b>	<b>100,00</b>	<b>76.006</b>	<b>5.219</b>	<b>70.787</b>
Rivas-Vaciamadrid	12.704	106,40	15.614	9.382	6.232
Madrid	12.768	106,94	41.889	5.219	36.670
Paracuellos de Jarama	13.289	111,30	16.390	10.673	5.717
Algete	14.359	120,26	26.889	10.794	16.095
Villaviciosa de Odón	14.531	121,70	18.153	8.043	10.110
Alcobendas	15.489	129,72	76.006	6.853	69.153
Tres Cantos	16.174	135,46	25.233	12.503	12.730
Torreldones	17.502	146,59	21.413	14.293	7.120
Boadilla del Monte	17.610	147,49	25.409	10.033	15.376
Villanueva de la Cañada	17.641	147,75	26.425	11.082	15.343
Majadahonda	18.002	150,78	27.206	9.928	17.278
Rozas de Madrid (Las)	18.018	150,90	25.827	10.047	15.780
Pozuelo de Alarcón	20.711	173,46	64.846	6.160	58.686

**Cuadro 5.4.** Renta per cápita, Porcentaje respecto a la media de la Comunidad de Madrid y rentas máximas y mínimas de las secciones censales de municipios del AMM, Algete y Torreldones. Fuente: IECM. Elaboración propia.

<sup>6</sup> Nuestro ámbito de análisis será el municipio de Madrid y su Área Metropolitana más los municipios de Algete y Torreldones, incluidos ya que allí se localizan varios domicilios de la muestra de las elites del año 2000, que de nuevo nos sirven para señalar las zonas residenciales de calidad. Según el Censo del año 2001 la Comunidad de Madrid tenía un total de 3.906 secciones censales y Madrid junto con el Área Metropolitana más los municipios de Algete y Torreldones sumaban 3.563 secciones censales.

Si nos detenemos en los datos de cada municipio recogidos en el **Cuadro 5.4**, observamos que 17 tienen una renta per cápita en el año 2000 inferior a la media de la CAM y otros 13 la superan<sup>7</sup>. En el extremo con menor renta media se encuentran los municipios del sur metropolitano, siendo Parla el más pobre, mientras que en el oeste destaca el caso de Pozuelo de Alarcón cuya renta media es un 73 % superior a la de la Comunidad Autónoma, lo cual muestra un primer escalón de la segregación de los grupos sociales de altos ingresos. Si atendemos a los datos de las secciones censales, el primer grupo de 17 municipios con menor renta, en general, la diferencia entre los valores máximos y mínimos de sus secciones censales es inferior a los 10.000 euros, mientras que los municipios más ricos suelen superar ese umbral. Se pone de manifiesto así que la distancia social medida en ingresos es mayor en aquellos municipios con renta alta y se traducirá también en su segregación espacial.

Esta observación de conjunto oculta varias excepciones, que tienen que ver tanto con la naturaleza de la fuente como con las particularidades de cada municipio. Así, por ejemplo, los municipios de San Sebastián de los Reyes y Alcalá de Henares tienen una renta media inferior a la de la Comunidad de Madrid, pero la diferencia entre los valores máximos y mínimos de renta de sus secciones censales es muy superior a la de su grupo de municipios, al igual que es mucho más elevada su sección censal de mayor renta. En el caso de San Sebastián de los Reyes, la mayor parte sus secciones tienen una renta baja que contrasta con los altos valores de las secciones donde se localizan las urbanizaciones de lujo de Fuente del Fresno y Ciudadcampo. En Alcalá de Henares solamente aparece una sección censal con datos altos de renta per cápita (20.058 euros), situada en un extremo de la ciudad junto al Río Henares donde se encuentra el conjunto residencial *Ciudad 21*, iniciado en los años setenta con viviendas unifamiliares aisladas y adosadas que conforman un espacio de cierta calidad. Esa distribución de las rentas por secciones censales en San Sebastián de los Reyes y Alcalá de Henares se asemeja a la de los municipios con renta superior a la media de la Comunidad, que en casi todos los casos acogen secciones censales que superan los 20.000 euros por habitante; por lo que su menor renta media se explica porque sus espacio urbanos están ocupados mayoritariamente por población con menores recursos económicos.

---

<sup>7</sup> La media de la renta per cápita en el año 2000 de los municipios que agrupan el AMM, Algete y Torreloz es de 12.586,55 euros.

Del grupo de 13 municipios con renta superior a la de la Comunidad de Madrid, cabe señalar los singulares datos a nivel de sección censal de Rivas-Vaciamadrid y Paracuellos del Jarama, que aún superando la media de la Región carecen de secciones censales por encima de 16.400 euros. Son, por tanto, municipios con una distribución de la renta per cápita bastante homogénea en los que la diferencia entre las renta máximas y mínimas no supera los 6.300 euros.

Por otro lado, Torreldones también registra una diferencia moderada entre las secciones censales de renta máxima y mínima (7.120 euros), aunque en este caso sí que aparecen secciones con renta superior a los 20.000 euros, y la renta mínima es más elevada (14.293 euros), lo que denota el alto nivel de ingresos y la homogeneidad económica el municipio.

En el extremo opuesto se encuentran los municipios de Madrid, Alcobendas y Pozuelo de Alarcón, con unas diferencias desorbitadas entre sus secciones de mayor y menor renta. En el caso de la capital resulta evidente la gran brecha socioeconómica existente entre las zonas urbanas de clases populares del sur y este de la ciudad y los barrios ricos del norte, que se refleja en una diferencia de 36.670 euros. En Alcobendas, el contraste de la renta Per cápita de las secciones censales es brutal alcanzándose la mayor diferencia de toda la Región, en buena medida debido a que las secciones de La Moraleja alcanzan un máximo de 76.006 euros (la cifra más elevada de la Comunidad de Madrid). Por último, en Pozuelo de Alarcón esa diferencia también es muy acusada y refleja la gran distancia social de los habitantes del casco antiguo, con valores de renta de 6.160 euros, y los de las urbanizaciones periféricas de lujo, cuyo exponente más representativo lo encontramos en Somosaguas, cuya renta llega a los 64.846 euros.

Tras este repaso municipal, nos interesa analizar aquellas secciones censales que superaban el umbral de los 20.000 euros de renta per cápita. La Comunidad de Madrid en el año 2001 sumaba un total de 3.906 secciones censales y nuestro ámbito de estudio referido al municipio de Madrid, el AMM, Algete y Torreldones afecta a 3.563 secciones. Las secciones que dentro del espacio analizado superaban los 20.000 euros eran 260, el 7,29 %. El valor mínimo de renta per cápita en la Comunidad de Madrid a nivel de sección censal era de 5.219,64 euros y el máximo de 76.006,19 euros.

En el **Cuadro 5.5**, que guiará el análisis de las páginas que siguen, se presentan las variables del Censo de Población y Viviendas del año 2001 que hemos utilizado para caracterizar las 260 secciones censales de renta alta, divididas en cinco escalones de renta con el objetivo de identificar las posibles diferencias en función del nivel económico. También se recogen los datos diferenciados entre la capital y el AMM (en el que se incluyen Algete y Torrelodones) y los datos medios de las 3.563 secciones censales totales del ámbito seleccionado. Merece la pena, por tanto, detenernos en explicar el contenido y criterios utilizados para la elaboración del **Cuadro 5.7**.

En el primer bloque se presenta el número de secciones de renta per cápita superior a 20.000 euros, la superficie que ocupan y la media de la renta per cápita. Así mismo, se ha calculado la densidad media de población por hectárea, viviendas por hectárea y habitantes por vivienda. Se han seleccionado, además, aquellas variables socioeconómicas consideradas más adecuadas para identificar la presencia de grupos sociales diferenciados, concretamente la ocupación y la formación<sup>8</sup>.

Dentro de las categorías socioeconómicas se han realizado varias agrupaciones para simplificar la lectura de los datos. En primer lugar se presenta la de Empresarios y directivos, en la cúspide de la jerarquía socioeconómica, que corresponde a la suma de dos categorías de la clasificación del Censo: *empresarios no agrarios con asalariados / directores y gerentes de establecimientos no agrarios y altos funcionarios de la Administración Pública*, referidas al total de la población de 16 años y más. La variable de Profesionales agrupa a su vez cinco categorías del Censo: *Profesionales, técnicos y asimilados por cuenta propia / empresarios no agrarios sin asalariados / miembros cooperativas no agrarias / profesionales, técnicos y asimilados cuenta ajena / profesionales en ocupaciones exclusivos AAPP*. Por su parte la variable de Administrativos suma las de *resto del personal administrativo y comercial / resto del personal servicios*, y la de Operarios las de *contramaestres, capataces establecimientos no agrarios / operarios cualificados y especializados no agrarios / operarios sin especializar en establecimientos no agrarios*.

Esta información se complementa con las del apartado de Profesión, que también refleja los datos sobre el total de la población

---

<sup>8</sup> De cada variable se han elegido solo algunas categorías especialmente relevantes, de tal forma que los porcentajes reflejados están calculados sobre el total de cada clasificación del Censo por lo que los valores aquí seleccionados no suman el 100 %.



a partir de los 16 años., diferenciándose la ocupación en tareas de Dirección (*dirección en la Administración Pública y en las empresas*), Científica (*técnicos y profesionales científicos*), Administración (*empleados administrativos*) y No Cualificada (*trabajadores no cualificados*). En lo que hace al nivel de formación en función de los estudios realizados, se han seleccionado los datos de la población con estudios superiores sumando las categorías de *3º Grado de Diplomatura / 3º Grado Licenciatura*, contraponiéndola a los datos de la población que solo sabe leer y escribir, es decir, sin estudios.

Entre las variables referidas a las viviendas se ha seleccionado la fecha de construcción de las mismas, agrupando los datos del Censo en cinco intervalos que recogen el total de la información. A continuación se presentan los porcentajes de viviendas con tres o más coches, 7 o más habitaciones y 9 o más habitaciones, como indicadores de residencias de alta calidad. En este caso la información no cubre el total de las viviendas y por tanto los porcentajes no suman el 100 %. Por último, se recogen los porcentajes por sección de viviendas secundarias o desocupadas tomadas de la clasificación sobre el uso de las mismas.

Se han cartografiado, además, algunas variables del **Cuadro 5.7** junto con los datos de los domicilios de las elites para el conjunto de Madrid y la zona metropolitana (con Algete y Torreldones), para contextualizar los espacios de altos ingresos dentro conjunto urbano.

Indicadores		Secciones censales por nivel de renta per cápita superior a 20.000 euros							Total secciones censales ámbito estudio			
		20 a 25 mil	25 a 30 mil	30 a 35 mil	35 a 40 mil	más 40 mil	Total	Madrid	AMM	Total	Madrid	AMM
Número secciones		153	69	20	11	7	260	194	66	3.563	2.358	1.205
Superficie en hectáreas		9.211	5.936	5.579	766	1.631	23.126	4.989	18.136	203.397	60.462	142.935
Media de la Renta > 20.000 euros		21.908	26.595	32.168	36.607	53.279	25.408	25.007	26.585	-	-	-
Densidad media (pob/has)		185,3	120,4	73,8	68,8	45,3	150,8	188,5	40,0	333,0	350,5	298,6
Densidad media (viv/has)		63,2	39,3	23,2	22,1	15,9	50,8	64,1	11,4	120,1	132,5	96,0
Población / Vivienda		3,1	3,3	3,3	3,3	3,5	3,2	3,0	3,6	2,8	2,7	3,1
Población		212.338	100.223	29.324	16.146	10.628	368.659	256.158	112.501	4.883.037	2.938.723	1.944.314
Clasificación socioeconómica (% medio)	Empresarios y directivos	10,0	11,3	11,58	11,4	14,0	10,6	9,5	14,0	4,3	4,2	4,5
	Profesionales	27,3	26,9	26,2	24,0	22,8	26,9	26,5	28,0	16,2	17,0	14,6
	Administrativos / Servicios	14,2	13,4	14,3	15,0	16,0	14,1	14,2	13,8	20,9	20,5	21,6
	Operarios	2,2	2,0	2,3	2,0	2,2	2,2	2,1	2,4	9,6	7,2	14,5
Profesión (% medio)	Dirección	18,4	21,0	21,1	21,8	25,1	19,6	18,1	24,0	8,4	8,3	7,3
	Científica	38,4	37,6	36,7	34,4	30,2	37,6	38,7	34,5	17,1	19,8	11,6
	Administración	8,9	7,7	7,5	7,6	7,2	8,4	8,5	7,9	12,5	12,9	11,6
	No cualificada	6,5	7,6	9,5	12,0	12,7	7,4	8,1	5,5	12,1	12,2	12,0
Formación (% medio)	Licenciados y diplomados	38,7	39,4	38,4	38,4	36,9	38,8	39,3	37,4	17,2	19,8	12,6
	Lee y escribe	6,5	6,4	6,5	6,3	7,4	6,5	6,2	7,3	12,8	12,8	12,8
Viviendas		67.952	30.504	8.650	4.676	2.978	114.760	83.159	31.601	1.693.298	1.080.306	612.992
Fecha construcción (% medio)	Antes de 1940	11,2	10,9	9,6	10,5	6,4	10,8	13,6	2,6	8,1	11,7	1,1
	De 1940 a 1960	15,0	15,6	14,5	25,8	3,6	15,3	19,6	2,5	14,9	21,0	3,0
	De 1960 a 1980	45,3	36,7	43,7	33,9	48,4	42,5	45,9	32,5	54,8	50,3	63,7
	De 1980 a 1990	16,7	19,5	14,9	13,2	20,8	17,3	11,2	35,2	11,3	9,2	15,4
	De 1990 a 2000	10,4	15,3	16,1	13,7	20,5	12,5	7,7	26,7	10,3	7,2	16,3
Tres o más coches (% medio)		8,6	12,8	13,4	15,4	22,0	10,7	7,7	19,6	3,5	2,6	5,2
7 o más habitaciones (% medio)		28,6	38,1	44,3	49,5	53,4	33,9	29,7	46,1	7,5	6,8	9,0
9 o más habitaciones (% medio)		8,4	15,2	18,8	25,7	32,6	12,4	9,2	21,7	1,9	1,5	2,6
Uso (% medio)	Secundaria	11,8	12,2	18,7	20,8	19,6	13,0	13,3	12,1	6,1	6,8	4,7
	Desocupada	11,6	14,6	11,1	12,4	8,8	12,3	13,0	10,2	11,2	11,8	9,8

**Cuadro 5.5.** Variables socioeconómicas de la población y datos sobre las viviendas de las secciones censales con renta per cápita igual o superior a 20.000 euros. Fuente: Avance sobre la renta per cápita del IECM y Censo de Población y Viviendas del 2001. Elaboración propia.

En primer lugar llama la atención que las 260 secciones censales con una renta per cápita igual o superior a los 20.000 euros en el año 2000 (un 7,5 % del total de secciones), ocupan 23.126 hectáreas, lo que supone el 16,17 % de la superficie total del municipio de Madrid y el Área Metropolitana (total 142.935 has). Si nos centramos en la capital, la superficie de estas secciones ricas suma 4.989 has, siendo el 8,25 % del municipio y en el AMM suponen 18.136 has, un 12,68 % de la superficie. Por tanto, los espacios de renta alta fuera del municipio de Madrid tienen mayor incidencia superficial, al estar formados generalmente por conjuntos de baja densidad con tipología de vivienda unifamiliar que consumen más superficie de suelo que las tipologías de bloques que abundan en las zonas de lujo del centro de la ciudad<sup>9</sup>.

Tan importante como el impacto superficial es la proporción de población que habita en las secciones censales más ricas de Madrid, el 7,59 %, es decir 368.659 personas, repartidas entre la capital, con 256.158 habitantes y el Área Metropolitana, con 112.501. Esto significa que el 69,5 % de la población que habita en secciones censales ricas reside en el municipio de Madrid y el 30,5 % en los municipios metropolitanos. Por lo tanto, si bien el Área Metropolitana tiene mayor peso superficial en cuanto a áreas residenciales de población con renta alta, la capital, con zonas urbanas más densas, acoge la mayor parte de población acomodada.

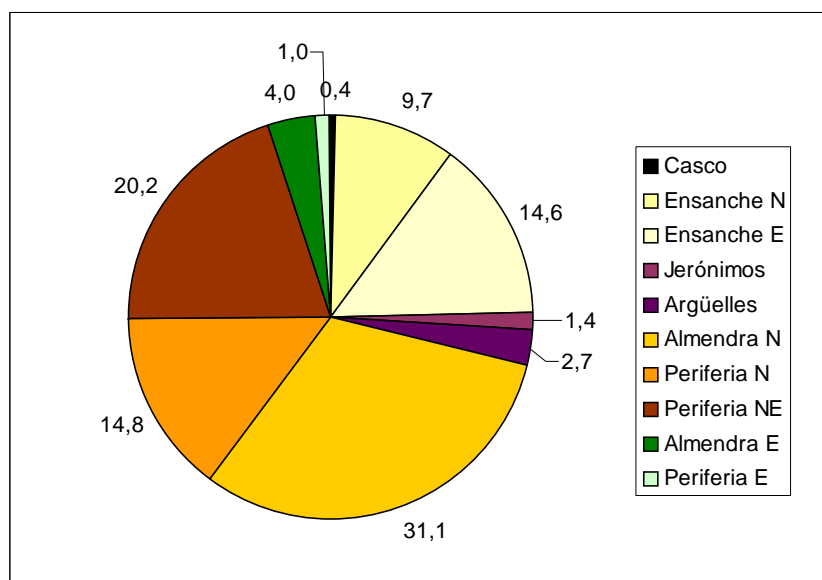
En el municipio de Madrid son 194 las secciones censales con renta per cápita igual o superior a 20.000 euros, cuya distribución por zonas de la ciudad es muy desigual, así como su peso superficial y poblacional (**Cuadro 5.6**). De toda la población de las secciones con renta alta (256.158), un 66,15 % se localiza en las zonas septentrionales de la Almendra y la Periferia madrileña, siendo la Almendra Norte y la Periferia Noreste las zonas más destacadas (31,1 % y 20,4 % respectivamente). Las sigue en importancia el Ensanche Este y Norte, con un 24,33 % en conjunto, siendo mayor el peso en la zona oriental. El 9,5 % de la población restante residente en secciones con Renta alta se reparte entre las zonas orientales de la Periferia, Argüelles, Jerónimos y el Casco antiguo (**Figura 5.2**).

---

<sup>9</sup> La superficie de las secciones censales es muy dispar, pues recordemos que su delimitación responde principalmente a criterios demográficos. Por tanto, en algunos casos las secciones censales delimitan zonas no urbanizadas o dedicadas a usos no residenciales, alcanzando superficies desproporcionadas con respecto a aquellas de áreas centrales con alta densidad de viviendas. No obstante, los valores son indicativos para las zonas de alta densidad.

Zonas	Secciones con 20.000 € o más de renta per cápita (año 2000)					Población		Renta per cápita por secciones censales		
	Nº	Media Renta alta	Sup Has	Pob	%	Total	% en secciones ricas	Máx	Mín.	Dif.
Casco	1	20.265	4,9	1.106	0,43	124.980	0,9	20.265	8.089	12.176
Ensanche N	24	20.047	144,5	24.924	9,73	131.498	19,0	32.647	10.837	21.810
Ensanche E	34	25.780	264,2	37.404	14,60	154.437	24,2	36.440	10.090	26.350
Jerónimos	5	27.487	56,5	3.690	1,44	3.690	100,0	35.420	22.055	13.365
Argüelles	6	22.933	20,6	6.792	2,65	20.936	32,4	25.339	12.004	13.335
Almendra N	60	25.259	1.269,0	79.732	31,13	401.310	19,9	46.079	6.073	40.006
Periferia N	22	27.967	1.596,3	37.860	14,78	161.826	23,4	35.752	8.589	27.163
Periferia NE	32	23.851	1.474,6	51.856	20,24	225.629	23,0	41.889	5.938	35.951
Almendra E	8	21.464	42,9	10.162	3,97	85.235	11,9	26.772	9.227	17.545
Periferia E	2	22.727	115,2	2.632	1,03	473.483	0,6	23.840	6.036	17.804
Total zonas Madrid	194	23.778	4.988,7	256.158	100,00	1.783.024	14,4	46.079	5.938	40.043

**Cuadro 5.6.** Secciones censales con renta per cápita igual o superior a los 20.000 euros en el año 2000 por zonas de la ciudad de Madrid. Fuente: IECM. Elaboración propia.



**Figura 5.2.** Población de las secciones censales con renta per cápita igual o superior a los 20.000 euros por zonas de Madrid. Fuente: IECM. Elaboración propia.

Pero si observamos la información referida al porcentaje de población que habita en las secciones ricas con respecto al total de población de cada zona, la lectura es algo distinta. Así, en el sector de Jerónimos todas las secciones censales superan los 20.000 euros de renta per cápita, nueva prueba de su exclusividad y alta segregación, y sin alcanzar valores tan llamativos, también destaca la zona de Argüelles cuya población residente en las secciones ricas supone un 32,4 % del total. En el Ensanche Norte y Este y en la Periferia septentrional, la población localizada en las secciones de renta alta se mueve entre el 19 % y el 24,2 %, quedando en porcentajes muy



inferiores el Este de la Almendra y, especialmente, el Este de la Periferia y el Casco antiguo de la ciudad.

En cuanto a los valores máximos y mínimos de renta, en el municipio de Madrid la diferencia es bastante elevada en todas las zonas, destacando en la Almendra Norte y en la Periferia Noreste, donde se localizan las secciones con los valores máximos de renta per cápita, al tiempo que registran secciones con valores especialmente bajos. Se trata, en definitiva, de zonas extensas, con un notable volumen de población, donde las diferencias entre el nivel económico de sus barrios son muy acusadas. En el extremo contrario, los sectores de Jerónimos, Ensanche Norte y Este y Argüelles son zonas más homogéneas, con toda su población en secciones con renta por encima de los 10.000 euros, y menor representación de grupos sociales de escasos recursos. Destaca de nuevo sobre el resto, el caso de Jerónimos, donde aparte de su homogeneidad se descubre que la sección censal con menor renta alcanza los 22.055 euros.

Zonas	Secciones con 20.0001 € o más de renta per cápita (año 2000)					Población	
	Nº	Media Renta alta	Sup Has	Pob	%	total	% en secciones ricas
Alcalá de Henares	1	20.058	27,6	1.203	1,07	172.418	0,7
Alcobendas	9	38.172	3.184,3	18.274	16,24	92.537	19,7
Algete	1	26.889	1.182,0	2.291	2,04	15.360	14,9
Boadilla del Monte	5	22.954	1.629,8	9.178	8,16	23.654	38,8
Las Rozas	9	22.552	2.200,3	12.232	10,87	59.002	20,7
Majadahonda	11	23.013	746,7	18.082	16,07	49.137	36,8
Pozuelo	23	26.891	3.328,3	36.885	32,79	68.470	53,9
SS. de los Reyes	2	29.878	4.004,8	3.316	2,95	59.646	5,6
Torreloredones	2	21.354	1.022,1	5.158	4,58	14.717	35,0
Tres Cantos	1	25.233	67,0	1.946	1,73	36.598	5,3
Villanueva Cañada	2	23.540	743,3	3.936	3,50	11.429	34,4
Total	66	25.503	18.136,2	112.501	100,00	602.968	18,7

**Cuadro 5.7.** Secciones censales con renta per cápita igual o superior a 20.000 euros en el año 2000 por municipios. Fuente: IECM. Elaboración propia.

Pasamos ahora a presentar la información referida a los municipios del Área Metropolitana, a los que se suma Algete y Torreloredones, que cuentan en el año 2000 con secciones censales de renta per cápita igual o superior a los 20.000 euros. Según se recoge en el **Cuadro 5.9**, de los 112.501 habitantes que residían en el espacio de esas secciones censales de renta elevada, el 32, 7 % se localiza en Pozuelo de Alarcón, el 16, 2 % en Alcobendas, el 16 % en Majadahonda, el 10,8 % en Las Rozas y el 8,1 % en Boadilla del Monte. La suma de estos municipios supone el 83 % del total de población que reside en secciones ricas del Área Metropolitana,

repartiéndose el resto de habitantes entre Torreldones, Villanueva de la Cañada, San Sebastián de los Reyes, Algete, Tres Cantos y Alcalá de Henares. Cabe, además, señalar que del total de la población que vive en estas secciones censales, el 85,07 % corresponde con zonas del oeste metropolitano, mientras que el 22,96 % se localiza en los municipios del norte y tan solo el 1,07 % en el este.

En cuanto al porcentaje de población que reside en secciones con renta alta con respecto al total de población de cada municipio, vuelve a destacar el caso de Pozuelo de Alarcón donde más de la mitad de sus habitantes (53,9 %) se localizan en secciones con renta per cápita igual o superior a los 20.000 euros. También destacan los altos porcentajes de Boadilla, Majadahonda, Torreldones y Villanueva de la Cañada, cuyas secciones censales con renta elevada acogen entre el 34,4 % y 38,8 % de sus habitantes. Otro grupo estaría formado por Alcobendas, Algete y Las Rozas, cuyos porcentajes se encuentran entre el 15 y 20 % y, finalmente, con valores muy bajos (por debajo del 3 %) quedarían San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos y, especialmente, Alcalá de Henares.

Hasta aquí se han identificado y localizado por zonas y municipios, las secciones con renta per cápita media igual o superior a 20.000 euros, pero ¿qué tienen en común los espacios residenciales de esas secciones y la población que allí reside? Con objeto de identificar los rasgos de estos lugares, claramente asociados con las zonas residenciales exclusivas, volvemos a los datos del Censo del 2001 recogidos en el **Cuadro 5.5**, donde se comparaban varios indicadores, que reflejaban el nivel socioeconómico y de consumo de esas secciones de rentas altas, diferenciando entre la capital y el Área Metropolitana.

En primer lugar, cabe señalar que de las 368.659 personas que residen en secciones censales con renta alta, el 57,7 % se localizan en aquellas que no superan los 25.000 euros de renta per cápita media, reduciéndose el volumen de población conforme aumenta el nivel, hasta el punto de que solo 10.628 habitantes se localizan en secciones censales con renta por igual o encima de 40.000 euros.

El cálculo de la densidad, tanto en habitantes por hectárea como en viviendas por hectárea, debe evaluarse con cuidado, pues ya se ha dicho que las secciones censales incorporan en ocasiones zonas no residenciales. No obstante, resulta llamativo que la densidad disminuya según aumenta el nivel de renta per cápita. En definitiva, si comparamos los datos totales de las secciones ricas con el conjunto

del espacio analizado queda patente que la densidad de población es mucho menor en las zonas de altos ingresos, siendo especialmente baja fuera de la capital. De hecho, en los municipios del Área Metropolitana las secciones ricas en su práctica totalidad cubren zonas residenciales compuestas por urbanizaciones de viviendas unifamiliares de baja densidad.

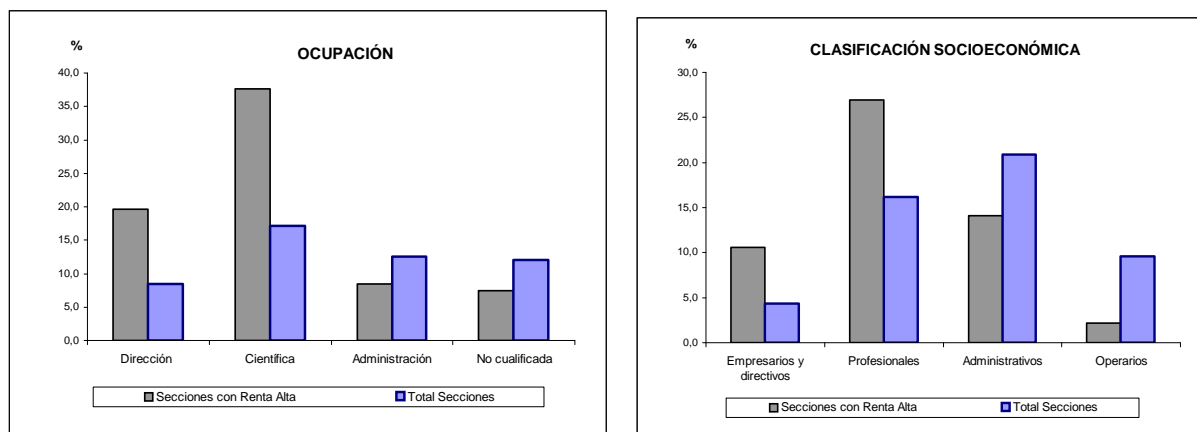
Con respecto a la ocupación de las viviendas la situación es inversa, cuanto más elevada es la renta, mayor es la media de personas por vivienda, pasando de los 3,1 habitantes por viviendas en las secciones con renta entre 20.000 y 25.000 euros a los 3,5 en las de Renta superior a 40.000 euros. Lo mismo ocurre al comparar el conjunto de secciones con renta alta respecto al total de secciones de Madrid y del Área Metropolitana, apreciándose que las zonas con mayores ingresos tienen una ocupación mayor de las viviendas, hasta alcanzar en el Área Metropolitana la cifra más elevada con 3,6 personas por vivienda<sup>10</sup>.

Los porcentajes medios referidos a la clasificación socioeconómica y de ocupaciones del Censo de 2001 muestran las grandes diferencias de los grupos sociales que viven en secciones de renta alta y los que habitan en el resto del espacio urbano. Los porcentajes de empresarios, de ocupados en actividades de dirección, profesionales y científicos, que asimilamos con grupos de clase alta y media alta, son mucho más elevados en las secciones con renta alta que en el conjunto de la ciudad, mientras que ocurre lo contrario con la población ocupada en tareas administrativas, operarios y profesiones no cualificadas, cuyos porcentajes son claramente menores en las zonas con renta elevada (**Figuras 5.3 y 5.4**).

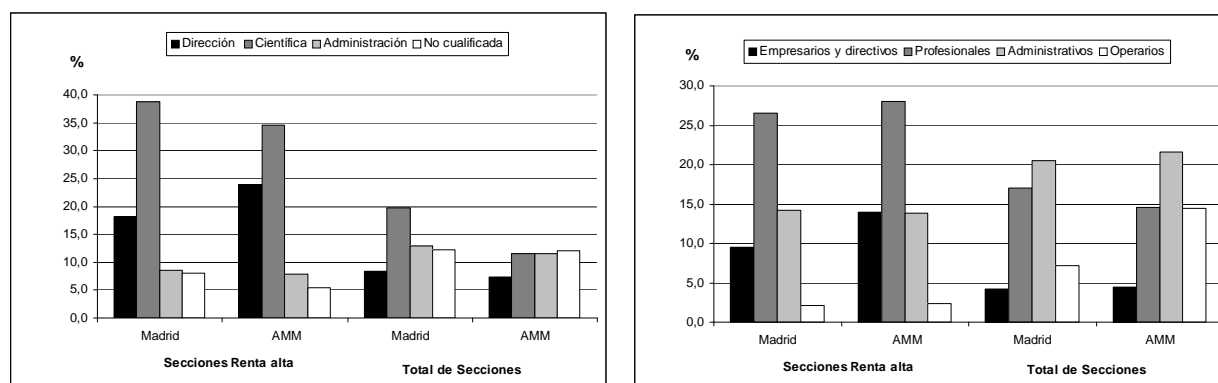
Al comparar los datos de Madrid y el Área Metropolitana, la lectura de las variables socioeconómicas y del tipo de ocupación muestra que en los municipios metropolitanos con secciones de renta alta los porcentajes de empresarios, directivos y profesionales son más elevados aún que en la capital, mientras que en las ocupaciones administrativas, no cualificadas y los operarios los datos son similares en ambas zonas (**Figuras 5.5 y 5.6**).

---

<sup>10</sup> Este indicador sobre el número de habitantes por vivienda se basa en los datos del total de viviendas, por lo que podría aventurarse que los altos valores tuvieran que ver con el tamaño de las familias o la presencia de personal de servicio interno.



**Figuras 5.3 y 5.4.** Población por categorías de clasificación socioeconómica y ocupaciones. Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 (IECM). Elaboración propia.

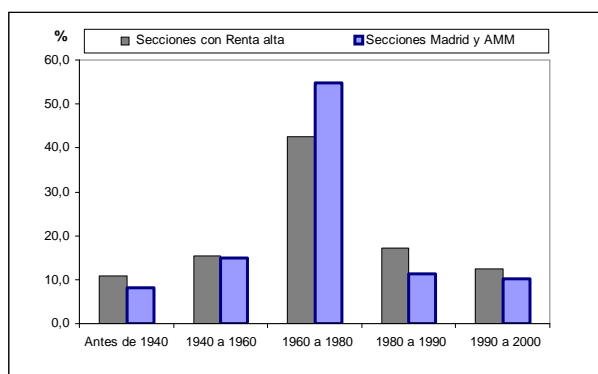


**Figuras 5.5 y 5.6.** Población por categorías de clasificación socioeconómica y ocupaciones por zonas. Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 (IECM). Elaboración propia.

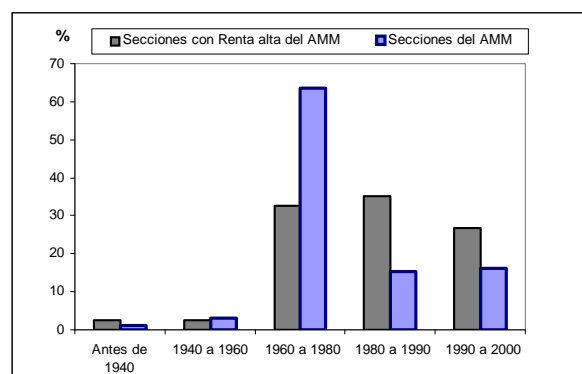
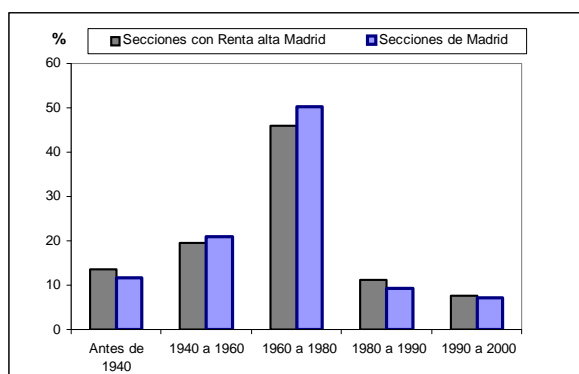
Otro indicador que caracteriza la población que habita en las secciones censales de renta alta, es el porcentaje de residentes con formación universitaria, muy superior a la media del porcentaje de licenciados y diplomados en el conjunto de la capital y el Área Metropolitana, siendo en un caso de 17,2 % y en el otro de 38,8 %. La distancia más acusada en ese nivel de formación se observa en el Área Metropolitana donde la media se sitúa en el 12,6 %, frente al 37,4 % de las zonas de altos ingresos. Por otro lado, los datos sobre el porcentaje de población sin estudios, clasificada como "lee y escribe", se reduce a la mitad en las secciones ricas con respecto al conjunto de la capital y el Área Metropolitana. En este sentido, llama la atención que en las secciones de renta alta del AMM y en aquellas que igualan o superan los 40.000 euros de media, al margen de su localización, el porcentaje de población sin estudios sea algo mayor que en el resto de zonas acomodadas, pudiendo deberse a la mayor presencia de personal de servicio interno en esas viviendas.



Con respecto a las viviendas familiares, en el año 2001 entre la capital y el Área Metropolitana suman un total de 1.693.298, de las cuales solamente 114.760 (6,7 %) se ubican en secciones censales con renta per cápita igual o superior a los 20.000 euros: 83.159 en el municipio de Madrid y 31.601 en el Área Metropolitana.



**Figura 5.7.** Viviendas familiares por fecha de construcción en secciones de renta alta y en el conjunto de Madrid y el AMM. Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 (IECM). Elaboración propia.



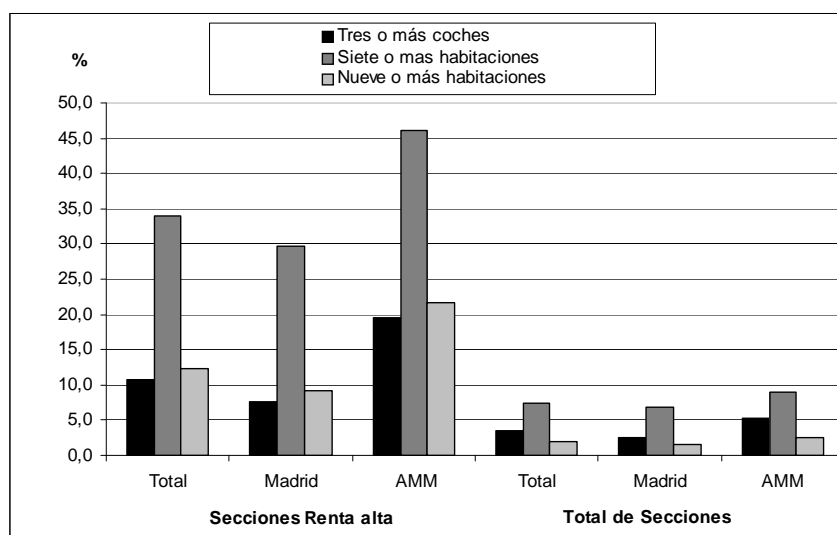
**Figuras 5.8 y 5.9.** Viviendas familiares por fecha de construcción en secciones de renta alta en Madrid y en el Área Metropolitana respecto al total de viviendas en cada zona. Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 (IECM). Elaboración propia.

Una de las características analizadas sobre el parque de viviendas familiares es su fecha de construcción, comparando los datos de las secciones de rentas altas con los del resto de la ciudad. Según vemos en la **Figura 5.7**, entre 1960 y 1980 se construyeron más del 50 % de las viviendas censadas en 2001 en Madrid y el Área Metropolitana, mientras que la proporción de las construidas con anterioridad y posterioridad es parecida. Si bien este esquema se mantiene para las viviendas localizadas en secciones ricas, se observan ciertos matices; el porcentaje de viviendas edificadas entre 1960 y 1980 es significativamente menor (42,5 %) y el de las levantadas entre 1980 y 1990 un 6 % mayor. Como muestran las **Figuras 5.8 y 5.9**, estas diferencias las explican los ritmos de edificación en el Área

Metropolitana, ya que en la ciudad de Madrid los datos de las zonas de renta alta y del resto corren en paralelo.

Como ya se señaló en su momento, en el Área Metropolitana madrileña hasta 1960 apenas se construyeron viviendas, mientras que entre esa fecha y 1980 se levantaron el 63 % del parque de viviendas censadas en el 2001 y el 31,7 % restante fueron edificadas entre 1980 y 2000. Estos porcentajes presentan importantes variaciones para las viviendas situadas en secciones de renta alta del Área Metropolitana, donde las viviendas construidas entre 1960 y 1980 son el 32,5 %, mientras que el 62 % se levantaron después de 1980 (el 35,2 % en los ochenta y el 26,7 % en los noventa). Queda claro por tanto, que el parque de viviendas de las secciones censales del Área Metropolitana con renta elevada es más reciente que el del conjunto de la zona.

**Figura 5.10.** Viviendas familiares con tres coches o más y siete habitaciones o más en secciones de Renta alta en Madrid y en el AMM respecto al total de cada zona. Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 (IECM). Elaboración propia.



Los indicadores de las viviendas que poseen tres o más coches y más de siete habitaciones se han tomado como referentes de exclusividad (**Figura 5.10**). Los datos evidencian que en las secciones de renta alta los porcentajes medios de estos indicadores son llamativamente superiores a los totales. Dentro de las secciones con renta alta, el Área Metropolitana es la zona que alcanza un porcentaje mayor de viviendas con tres o más coches, debido a su lejanía del centro y su peor conexión con la red de transporte público. También en esa zona es superior el dato de las viviendas con más de siete y nueve habitaciones, lo que muestra que allí se localizan las casas de mayor tamaño.

Finalmente, se ha considerado interesante comparar los porcentajes de viviendas familiares secundarias y desocupadas en las zonas del renta alta con el resto del espacio. De los datos se desprende que los porcentajes de viviendas desocupadas son similares en las secciones ricas y en el conjunto de Madrid y el Área Metropolitana, situándose entre el 10 % y el 13 % en función de las zonas. Por otro lado, en las viviendas secundarias sí existen matices significativos en función del nivel de renta, pues en las zonas más ricas estas viviendas son más abundantes (13 %) que en el conjunto urbano (6,1 %), especialmente en el Área Metropolitana. Además, según aumenta la renta a partir de los 20.000 euros, crecen los porcentajes de viviendas secundarias, alcanzando el 19-20 % en las secciones con valores por encima de los 35.000 euros.

### 5.2.2. Domicilios de las elites y segregación urbana en el año 2000

A partir de la información presentada anteriormente sobre la renta per cápita, las características socioeconómicas de la población y las viviendas, en este apartado se aborda el análisis de la ciudad exclusiva tomando la referencia de la muestra de los domicilios recogida de la publicación *Quién es quién en España* del año 2000, cuyos resultados se presentan en los **Cuadros 5.8, 5.9 y 5.10**.

**Cuadro 5.8.** Distribución por zonas del municipio de Madrid de los domicilios de la nobleza y el resto de las elites en valores absolutos y relativos. Fuente: *Quién es quién en España* 2000. Elaboración propia.

Zona	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Municipio de Madrid	812	91,4	548	86,7	1360	89,5
Comunidad de Madrid	76	8,6	84	13,3	160	10,5
Total	888	100,0	632	100,0	1520	100,0

Hay que tener en cuenta que en la edición del año 2000 de la guía de sociedad, la información del lugar de residencia de los personajes indexados es bastante reducida en comparación con la de 1980 utilizada en el capítulo anterior. La merma afecta sobre todo a las elites no nobiliarias, pues a pesar de haberse revisado toda la información disponible para la Comunidad de Madrid, el número de individuos que refieren su domicilio ha descendido considerablemente. Por el contrario, los nobles parecen menos reacios a informar sobre su lugar de residencia y la muestra de este grupo se mantiene más equilibrada con respecto a la de 1980.

Debido a estos desequilibrios en la muestra de residencias del año 2000, para la interpretación de los datos respecto a 1980 se hace necesario dejar a un lado los valores absolutos y prestar mayor atención a los relativos. El primer cambio en la distribución espacial del conjunto de las elites es su menor presencia en el municipio de Madrid, que pasa de acoger el 95 % de los domicilios muestreados en 1980 al 89,5 % en el 2000. No se trata de un cambio radical, pero sí de un indicador de cambio de tendencia, muy significativo y anunciado: el movimiento de las clases altas desde la ciudad central hacia los municipios del Área Metropolitana.

En los cortes temporales anteriores fue posible discernir a partir de la muestra de las elites si en esa preferencia de búsqueda de nuevos espacios residenciales o en la permanencia en las mismas zonas, había una diferencia de actuación entre la nobleza y el resto de



las elites, analizando su posición a la escala de manzana urbana. Sin embargo, para el año 2000 la falta de información de los domicilios de las elites no nobiliarias (disponemos de 256 registros menos que para los nobles) nos permite solo señalar que en términos porcentuales, a la nobleza le cuesta más abandonar el municipio de Madrid, donde se ubica el hogar del 91,8 % de los individuos estudiados, mientras que el resto de las elites evidencia, de nuevo, su mayor empuje en la ocupación de espacios exteriores.

Zonas	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Casco	54	6,7	22	4,0	76	5,6
Ensanche N	174	21,4	95	17,3	269	19,8
Ensanche E	257	31,7	148	27,0	405	29,8
Ensanche S	1	0,1	2	0,4	3	0,2
Jerónimos	26	3,2	22	4,0	48	3,5
Argüelles	25	3,1	11	2,0	36	2,6
Almendra	210	25,9	185	33,8	395	29,0
Periferia	65	8,0	63	11,5	128	9,4
Total	812	100,0	548	100,0	1360	100,0

**Cuadro 5.9.** Distribución por zonas del municipio de Madrid de los domicilios de la nobleza y el resto de las elites. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

Zonas	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Almendra N	190	69,1	170	68,5	360	68,8
Almendra E	20	7,3	15	6,0	35	6,7
Almendra S	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Periferia N	26	9,5	38	15,3	64	12,2
Periferia NE	32	11,6	19	7,7	51	9,8
Periferia E	4	1,5	3	1,2	7	1,3
Periferia S	3	1,1	3	1,2	6	1,1
Total	275	100,0	248	100,0	523	100,0

**Cuadro 5.10.** Distribución por los sectores de la Almendra y la periferia del municipio de Madrid de los domicilios de la nobleza y el resto de las elites. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

Como hemos señalado, el municipio de Madrid en el año 2000 reúne al 89,5 % de los domicilios recogidos de la publicación *Quién es quién en España* y tomando las mismas zonas urbanas que en 1980 podemos analizar las novedades y continuidades con respecto a su distribución (**Cuadros 5.9 y 5.10**). En términos generales, la posición de las elites en la ciudad de Madrid apenas difiere de la que observamos en 1980: la suma del Ensanche Norte y Este sigue congregando casi el 50 % de los domicilios. Más allá del Ensanche, los datos totales también hablan de estabilidad respecto a la etapa anterior, con un ligero crecimiento de la Almendra y la Periferia, patente especialmente en las zonas septentrionales de estos sectores.

Se han usado, de nuevo, las sedes de las embajadas como indicador de los lugares más exclusivos y prestigiosos de la ciudad (**Mapa 5.2**), comprobando como se asientan en las zonas de mayor

densidad de domicilios de las elites, en torno al eje del Paseo de Recoletos-Castellana, en el barrio de Jerónimos, Almagro y el Ensanche Este, en la zona de El Viso, la prolongación de la Castellana, la zona nororiental de la Almendra Norte junto a la M-30 y en el entorno de la carretera de Barcelona.

Al analizar la posición de los domicilios de las elites con respecto a las secciones censales de renta familiar disponible per cápita igual o superior a 20.000 euros (**Mapa 5.3**), observamos que, en términos generales, existe una distribución similar. No obstante, llama la atención la presencia de un grupo bastante significativo de residencias de las elites en el Casco y en la zona oriental del Ensanche Este, donde ninguna sección censal alcanza el umbral de los 20.000 euros de renta media per cápita.

Las secciones censales con renta igual o superior a los 25.000 euros delimitan con mucha nitidez los espacios más ricos de la ciudad, situados en Jerónimos, en el Ensanche Norte, al este de la calle Santa Engracia y en el Ensanche Este al oeste de Príncipe de Vergara, y más al norte entre ésta última y la calle Orense. En la parte exterior de la Almendra Norte y en la Periferia estas secciones se localizan en Puerta de Hierro, Aravaca, Mirasierra, Conde de Orgaz y el sector central de Arturo Soria. Además, aparecen algunas secciones aisladas junto a la Avenida de la Ilustración, en la Alameda de Osuna y en el barrio del Niño Jesús.

La representación cartográfica del indicador del porcentaje de empresarios y directivos por sección censal (**Mapas 5.5**), así como del porcentaje de licenciados y diplomados (**Mapas 5.7**), introduce ciertos matices en la interpretación de las zonas urbanas más exclusivas. Algunas secciones censales con un 15 % o más de empresarios y directivos no cuentan para el año 2000 con una renta per cápita igual o superior a los 20.000 euros, mientras que otras no alcanzan proporciones significativas de esos grupos socioeconómicos a pesar de superar el umbral de los 20.000 euros. Del mismo modo, la distribución de las secciones censales con porcentajes de licenciados y diplomados por encima del 35 %, presenta ciertos desajustes respecto a la presencia de domicilios de la muestra de las elites, así como respecto al porcentaje de directivos y empresarios.

Si las posiciones de los domicilios de las elites muestran algunas distorsiones con respecto a los indicadores de la renta, de los empresarios y directivos, y de los licenciados y diplomados, la distribución de las secciones censales según el porcentaje de operarios

y población sin estudios no ofrece dudas acerca de cómo las residencias de las elites rehúyen las zonas donde esas variables son destacadas, con la única excepción de algunas secciones del Casco antiguo (**Mapas 5.9 y 5.11**).

Fuera del municipio de Madrid se localiza el 10,5 % de la muestra de domicilios de las elites del año 2000, un total de 160 casos<sup>11</sup>. La distribución de la muestra recogida en el **Cuadro 5.11** señala, al igual que en 1980, a Pozuelo de Alarcón como el municipio en el que se localizan las viviendas de un mayor porcentaje de familias de las elites (36,4 %), seguido de Alcobendas (21,4 %), donde todos los domicilios de las elites se encuentran en La Moraleja. En un escalón inferior estarían los municipios del oeste metropolitano: Boadilla del Monte, Las Rozas y Majadahonda, cada uno con al menos 10 residentes de la muestra de las elites del año 2000.

Zona AMM	MUNICIPIO	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Norte	Tres Cantos	0	0,0	1	1,2	1	0,6
	Colmenar Viejo	0	0,0	2	2,5	2	1,3
	Algete*	2	2,7	2	2,5	4	2,6
	S. Sebastián de los Reyes	2	2,7	5	6,2	7	4,5
	Alcobendas	12	16,4	21	25,9	33	21,4
Este	Alcalá de Henares	1	1,4	0	0,0	1	0,6
	Mejorada del Campo	0	0,0	1	1,2	1	0,6
Oeste	Villanueva del Pardillo	1	1,4	0	0,0	1	0,6
	Villaviciosa de Odón	2	2,7	0	0,0	2	1,3
	Torrelorones*	4	5,5	0	0,0	4	2,6
	Villanueva de La Cañada	0	0,0	4	4,9	4	2,6
	Majadahonda	5	6,8	5	6,2	10	6,5
	Las Rozas	7	9,6	6	7,4	13	8,4
	Boadilla del Monte	7	9,6	8	9,9	15	9,7
	Pozuelo de Alarcón	30	41,1	26	32,1	56	36,4
Total		73	100,0	81	100,0	154	100,0

**Cuadro 5.11.** Distribución por municipios de los domicilios de la nobleza y el resto de las elites. Fuente: *Quién es quién en España, 2000*. Elaboración propia. \* No pertenece al AMM.

Al comparar la localización de estos domicilios y la distribución de las secciones censales de renta alta en el año 2000 (**Mapa 5.4**), observamos que la mayoría se encuentra en secciones con renta igual o superior a 20.000 euros. Sin embargo, algunos casos en el oeste metropolitano se encuentran en zonas de menor renta, como en el entorno de los cascos de Las Rozas y Pozuelo de Alarcón o en Boadilla del Monte, al sur de la urbanización Las Lomas.

<sup>11</sup> Aquí se analizan los municipios del Área Metropolitana de Madrid más Algete y Torrelorones, dejando al margen 6 residencias de las elites repartidas por otros cinco municipios del Norte de la Comunidad de Madrid. En el municipio de El Escorial vivía la Marquesa de Beniel, en Collado Villalba el militar Florentino Antón Reglero, el Vizconde de la Tapia en Becerril de la Sierra, el Marqués de Anglade en Matalpino, el alto funcionario Manuel Benito González en Soto del Real, y la empresaria Natalia Gironella García-Héctor en Fuente El Saz.

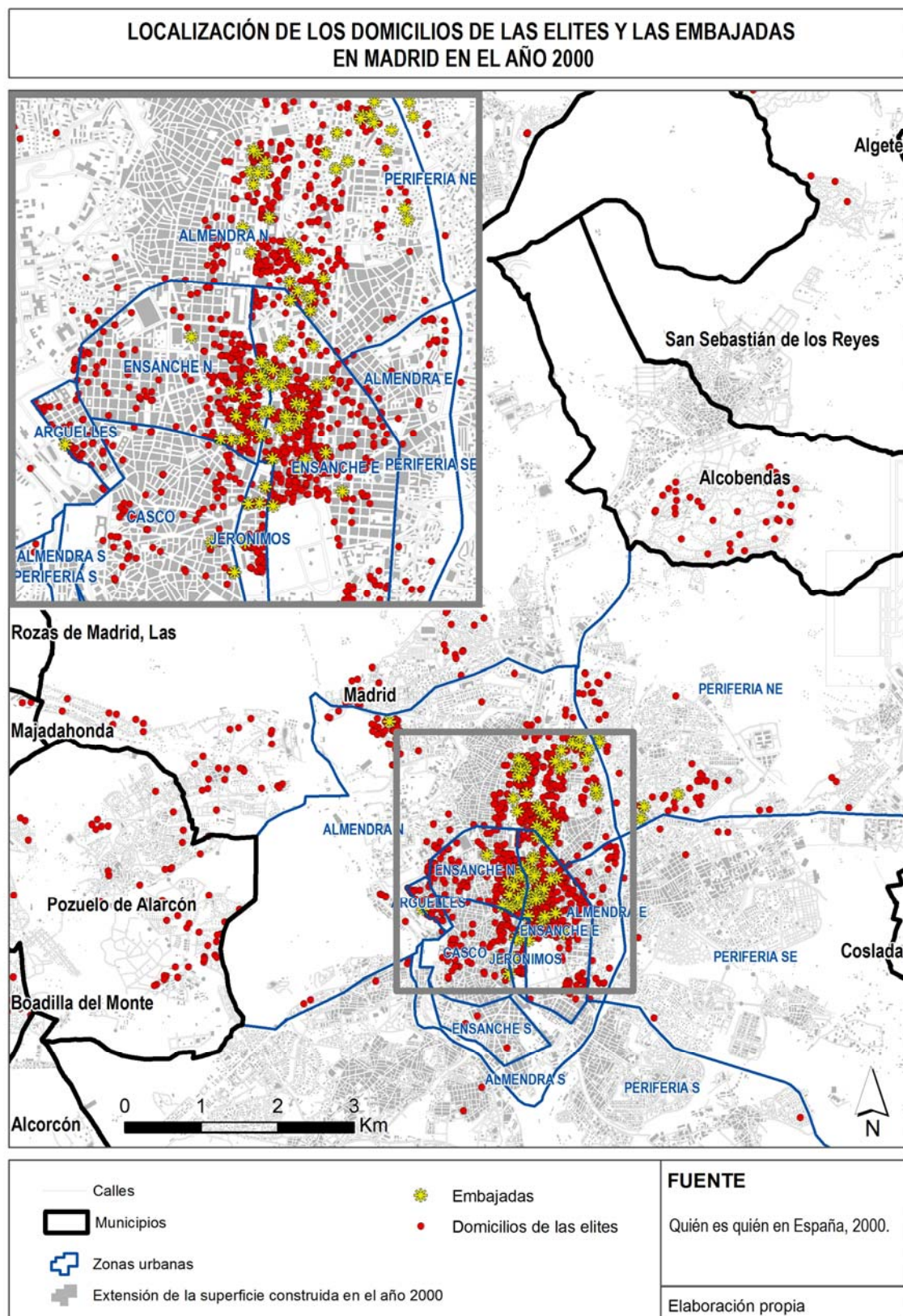
La cartografía de los datos de la población activa según los porcentajes de los empresarios y directivos (**Mapas 5.6**), operarios (**Mapa 5.10**) y el nivel de formación de la población (**Mapas 5.8 y 5.12**), corroboran el panorama expresado por la información de la renta per cápita y la localización de los domicilios de las elites. De forma general, esas residencias se distribuyen en aquellas secciones censales con porcentajes de empresarios y directivos por encima del 15 %, donde los porcentajes de operarios son menores al 5 %, los licenciados y diplomados suponen al menos el 35 % y la población sin estudios no supera el 10 %.

El examen de esta batería de variables no permite concluir, de momento, que la exclusividad de los barrios de las elites se puede definir rápidamente por la ausencia de porcentajes relevantes de población sin estudios o con escasa cualificación socioprofesional. Más allá de esto, es evidente también a nivel general, que la presencia de empresarios y directivos o la población con niveles educativos superiores caracterizan esos espacios privilegiados. Se aprecia, de hecho, en la distribución de las secciones censales, una gradación en función de estos indicadores y del de renta disponible per cápita, siendo poco comunes las fronteras nítidas entre zonas con altos y bajos niveles socioprofesionales, educativos o de renta. No faltan, no obstante, esas fronteras bien apreciables en el paisaje urbano, como las que separan la zona de Conde de Orgaz y sus aledaños o el límite entre el suburbio histórico de Tetuán y las secciones censales en torno al eje del Paseo de la Castellana o entre secciones de Mirasierra y Fuencarral.

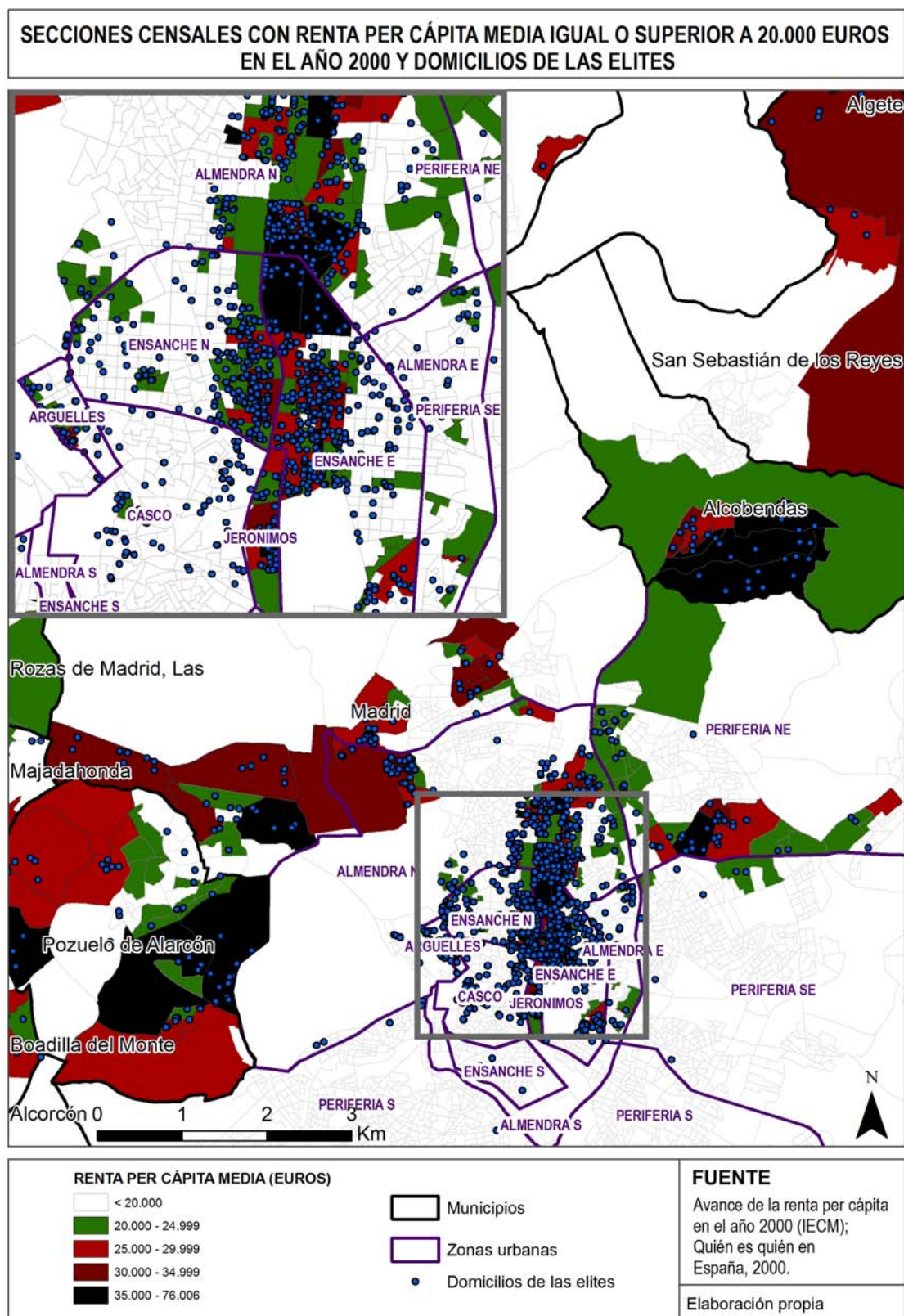
Este tipo de fronteras se hace más común en municipios del Área Metropolitana en los que suelen contrastar las secciones que engloban urbanizaciones de calidad con las de los cascos de los pueblos, tal y como ocurre en Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Alcobendas o San Sebastián de los Reyes.

En todo caso, tanto el tamaño de las secciones censales, como la abundancia de espacios intersticiales, hacen que las fronteras entre zonas residenciales contrastadas no sean tan contundentes como en la ciudad compacta. Aun así, las vagas conclusiones sobre los casos en que no hay correspondencia entre los indicadores y los domicilios de las elites y sobre las fronteras de los espacios contrastados se irán matizando a medida que se vayan desgranando en las páginas siguientes los paisajes residenciales exclusivos.



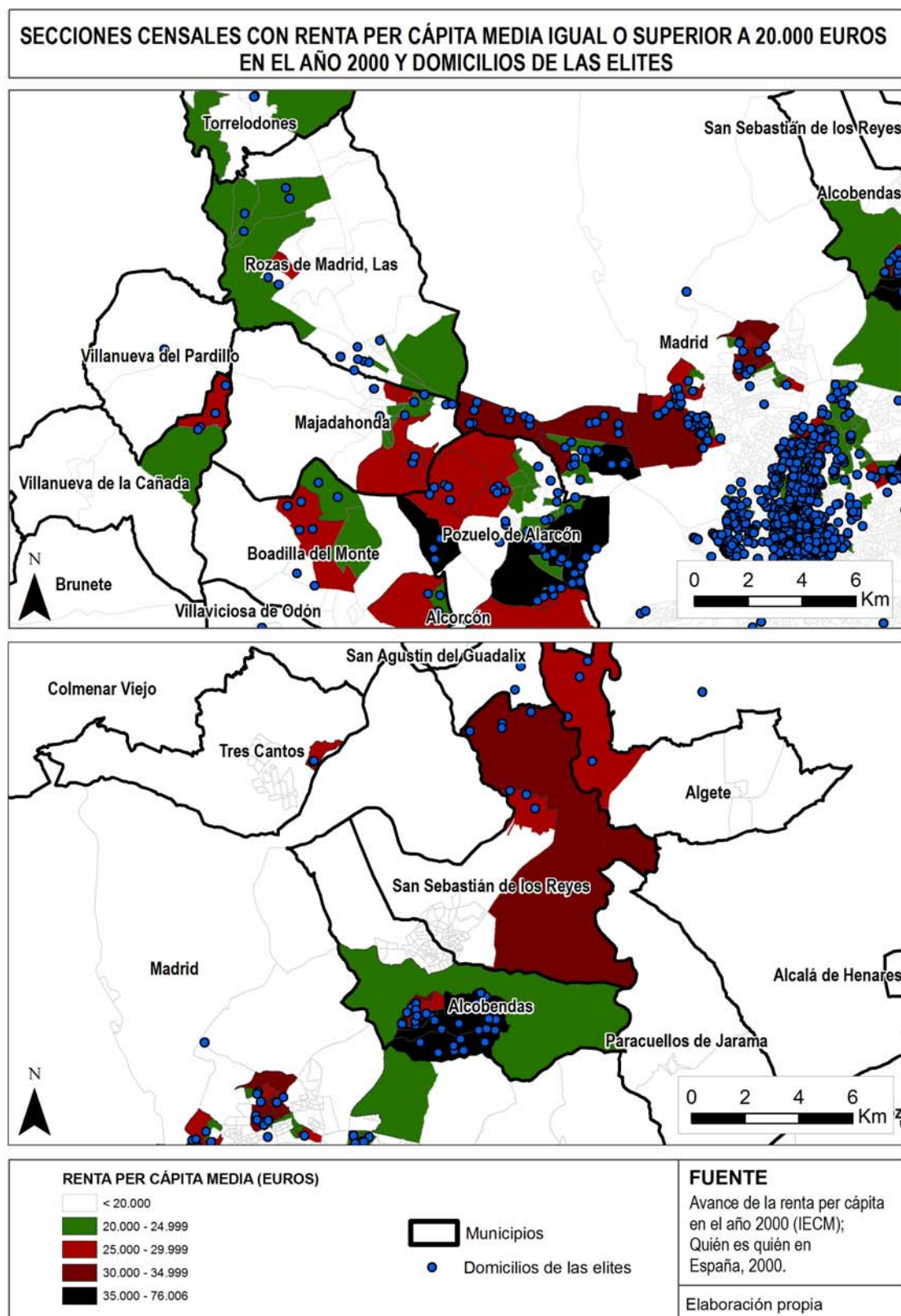


**Mapa 5.2.** Localización de las residencias de las elites y las embajadas en Madrid en el año 2000.

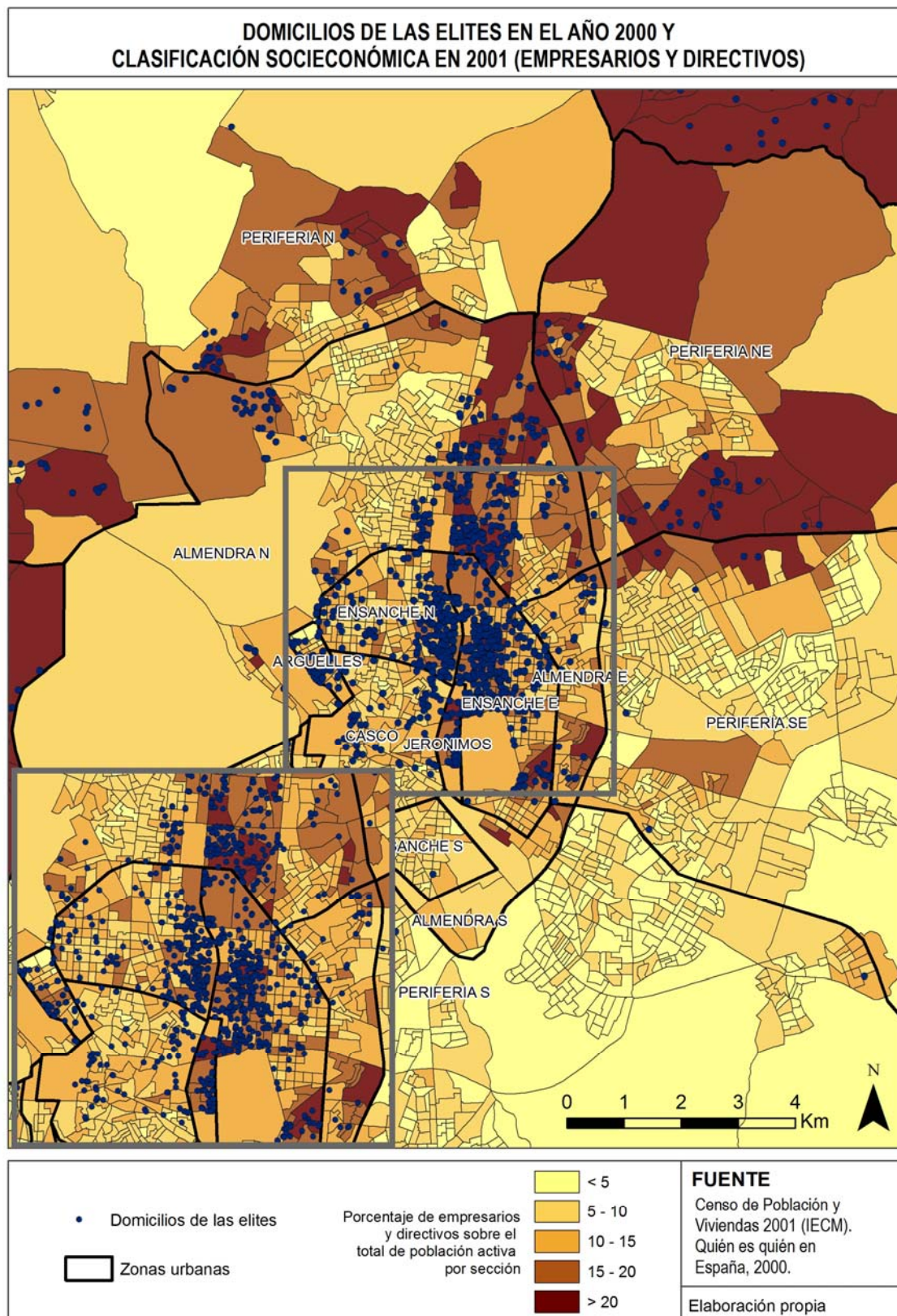


**Mapa 5.3.** La ciudad de rentas altas y la localización de las residencias de las elites en Madrid en el año 2000.



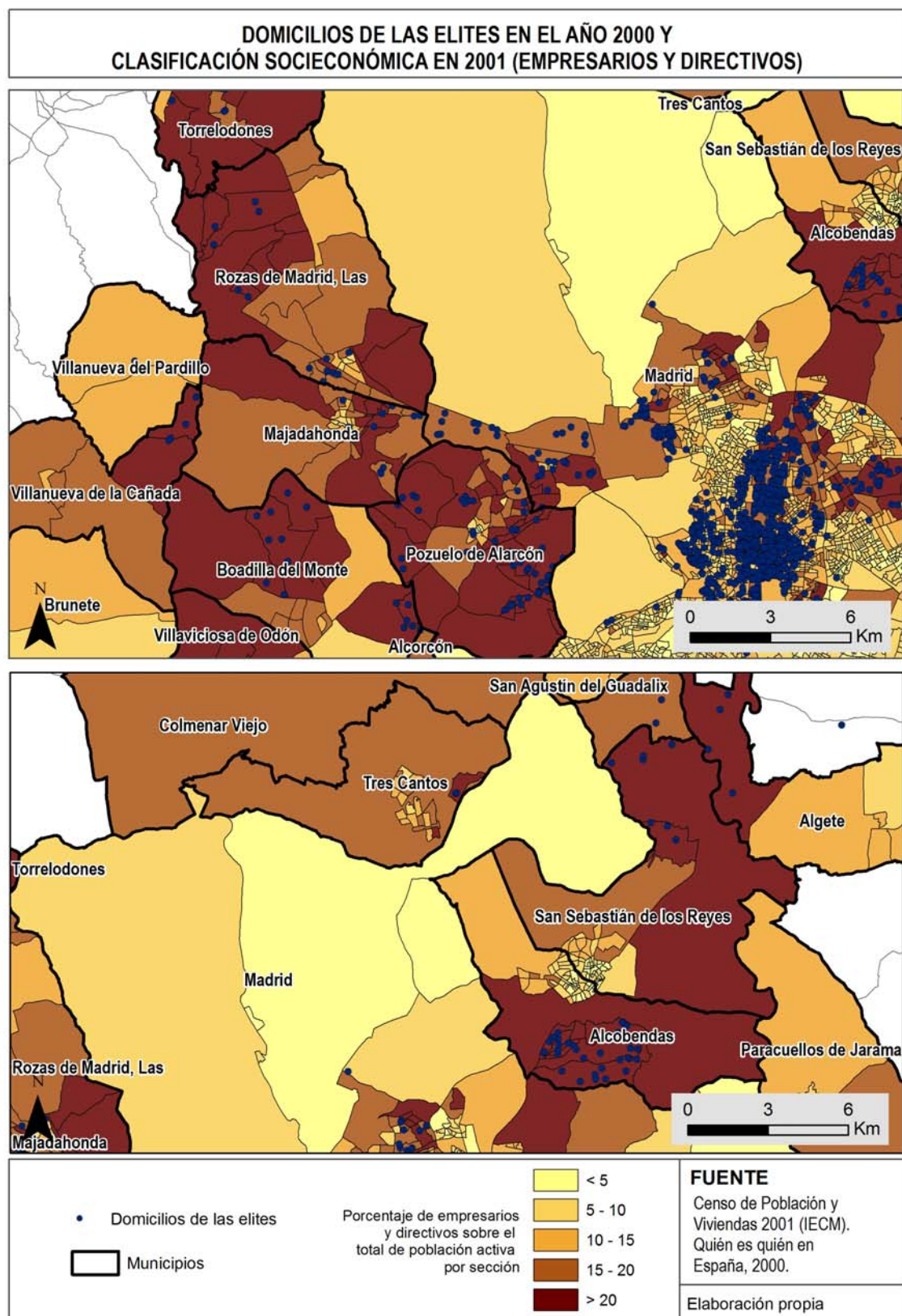


**Mapa 5.4.** La ciudad de rentas altas y la localización de las residencias de las elites en los municipios metropolitanos en el año 2000.

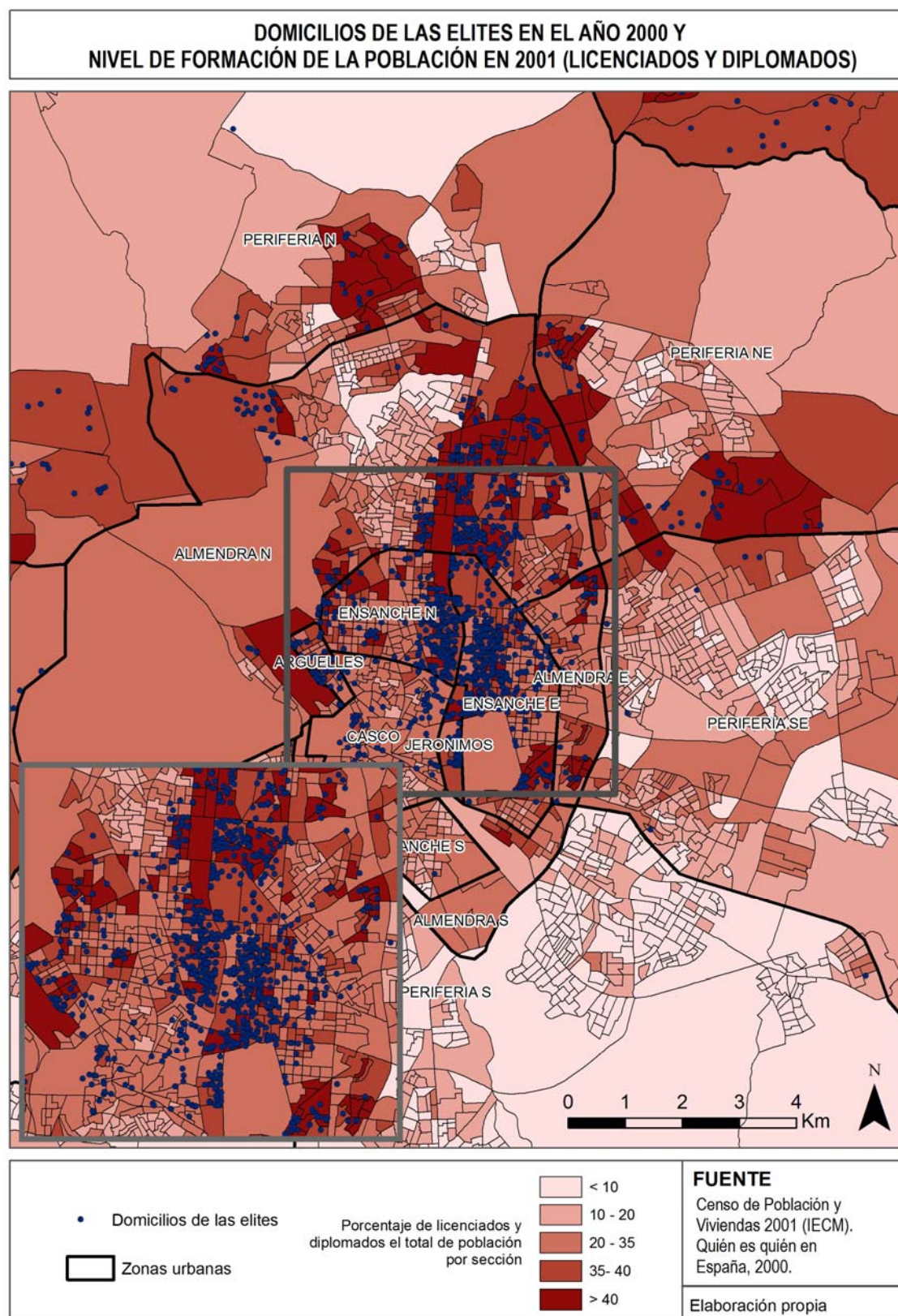


**Mapa 5.5.** Porcentaje de empresarios y directivos por sección censal en el año 2001 y residencias de las elites en Madrid en el año 2000.



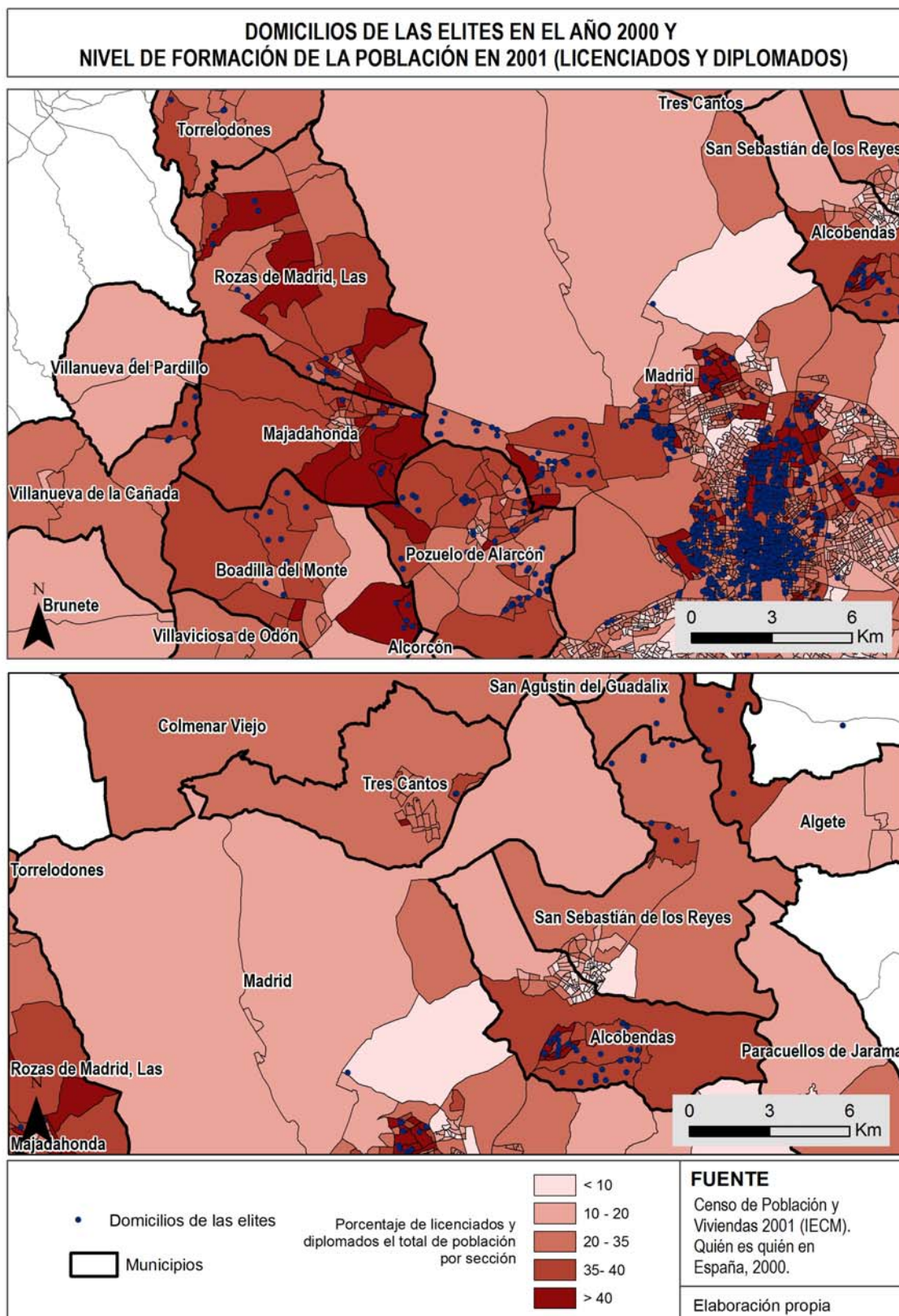


**Mapa 5.6.** Porcentaje de empresarios y directivos por sección censal en el año 2001 y residencias de las elites en Madrid en el año 2000.

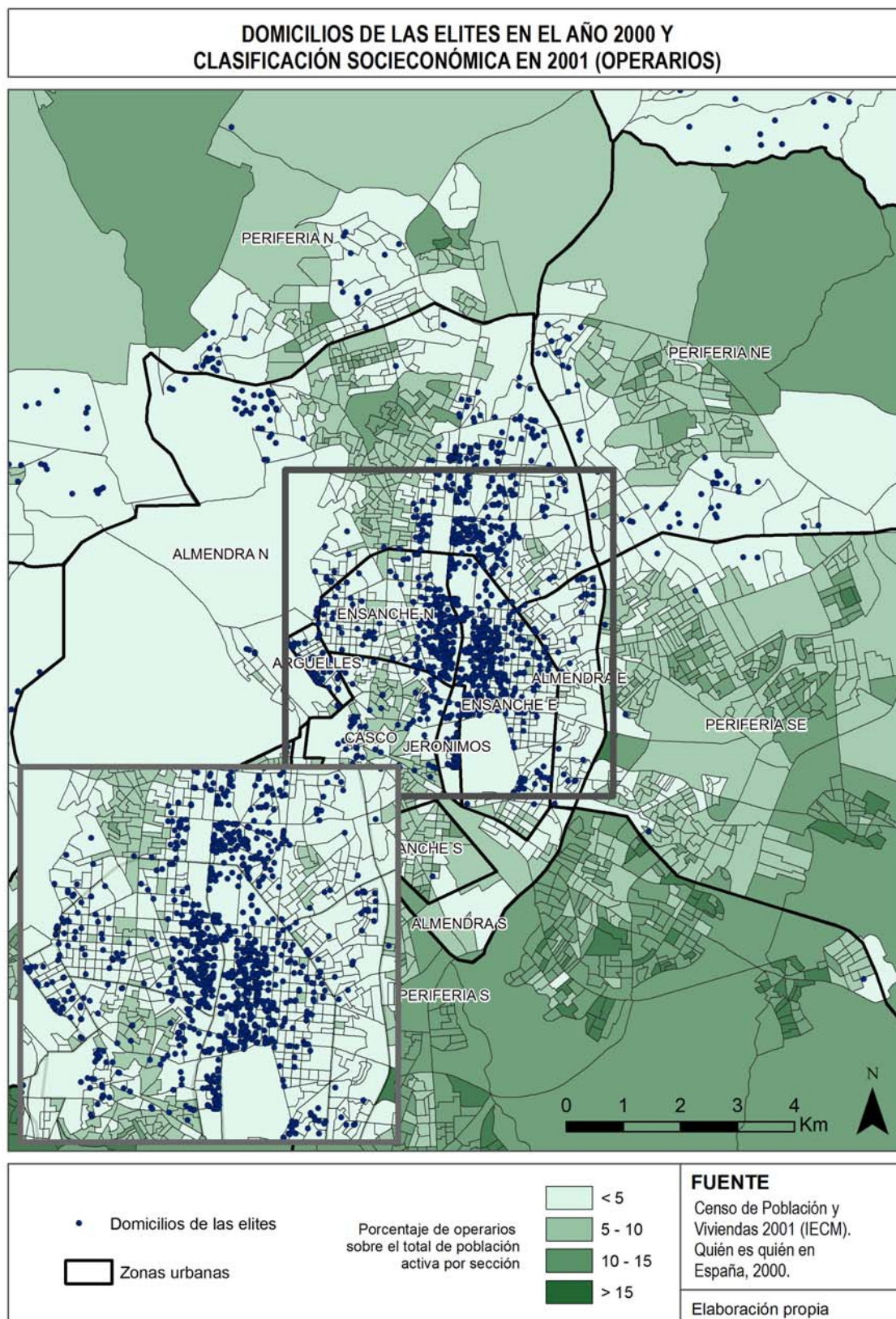


**Mapa 5.7.** Porcentaje de diplomados y licenciados por censal en el año 2001 y residencias de las elites en Madrid en el año 2000.



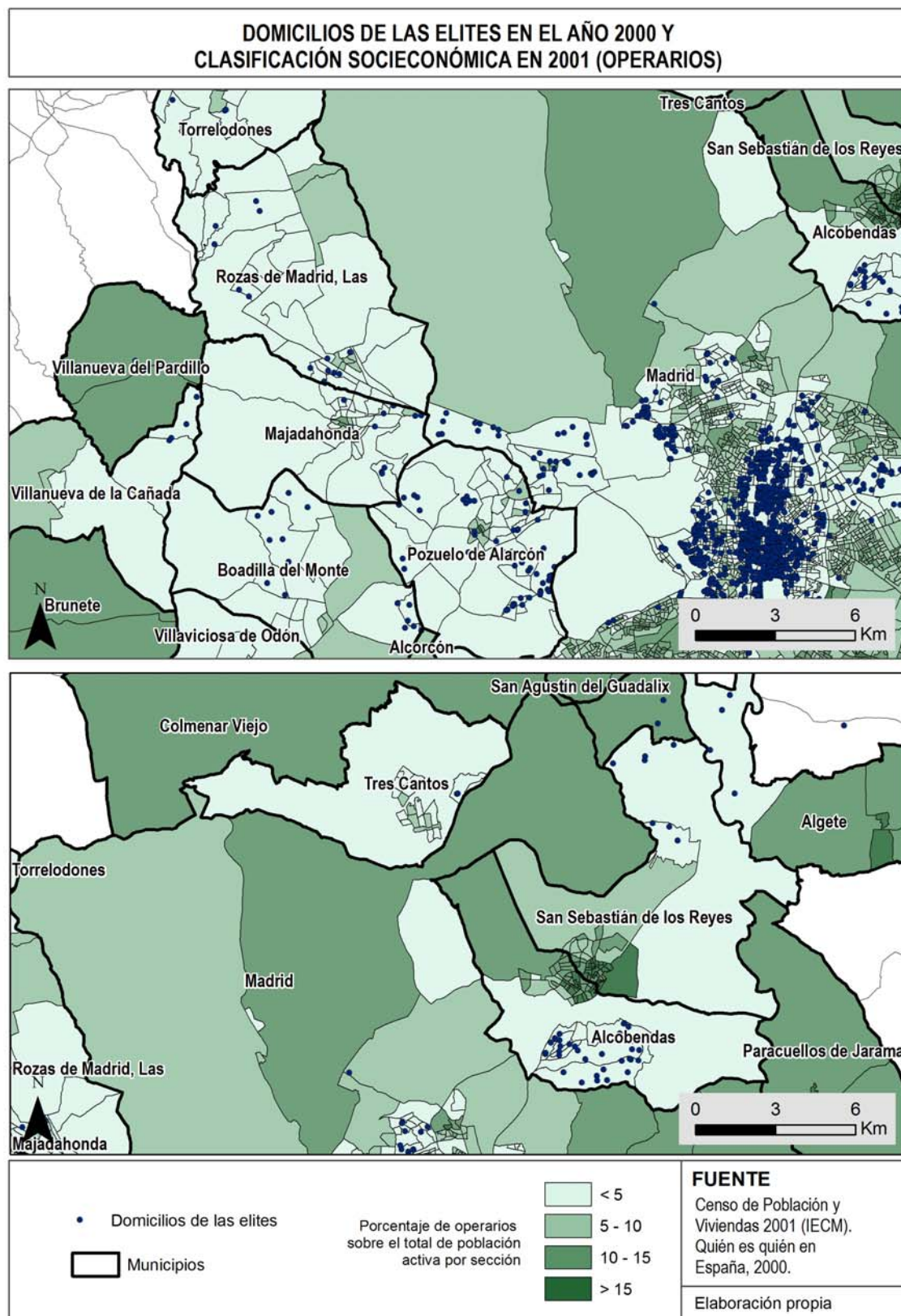


**Mapa 5.8.** Porcentaje de diplomados y licenciados por censal en el año 2001 y residencias de las elites en Madrid en el año 2000.

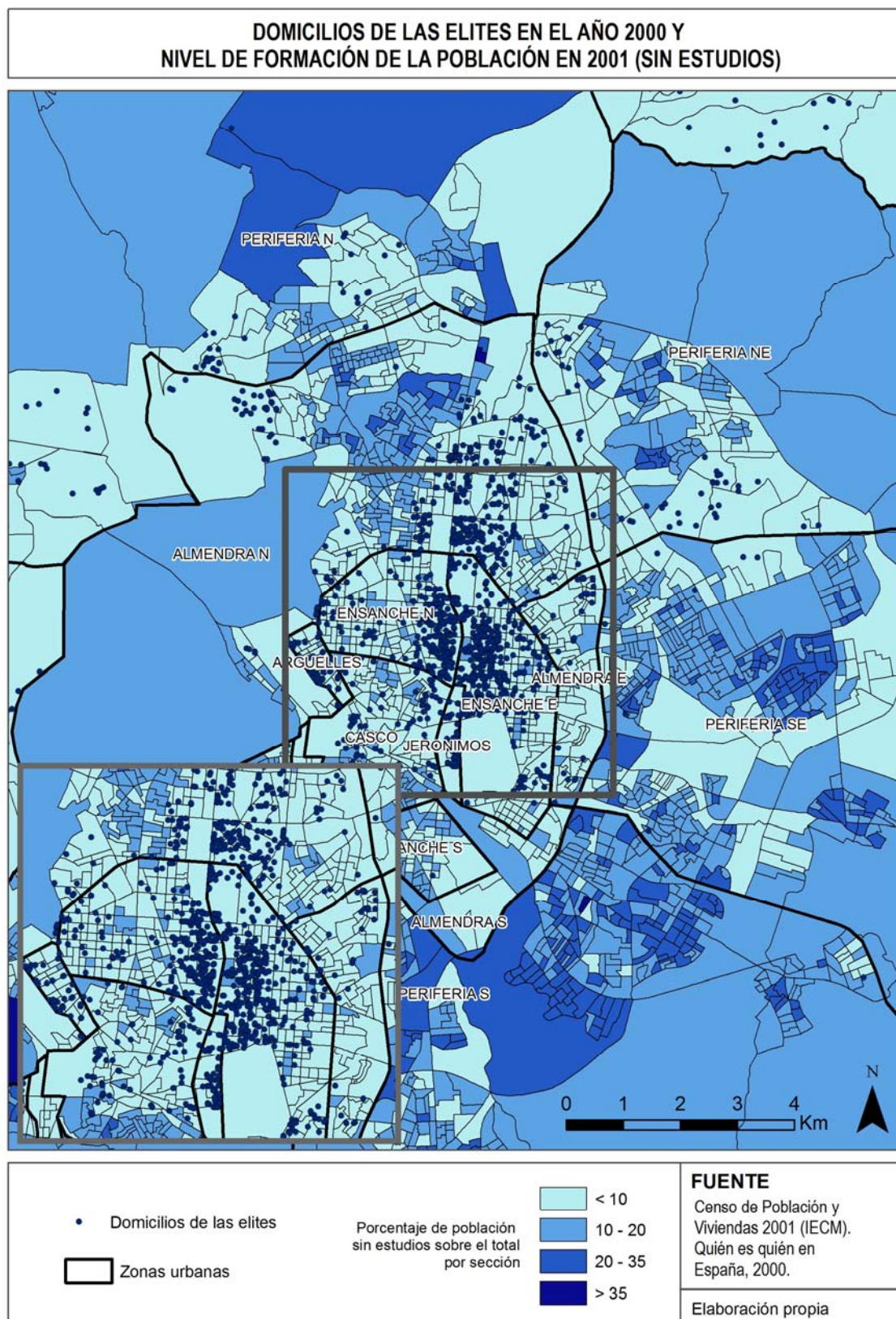


**Mapa 5.9.** Porcentaje de operarios por censal en el año 2001 y residencias de las elites en Madrid en el año 2000.



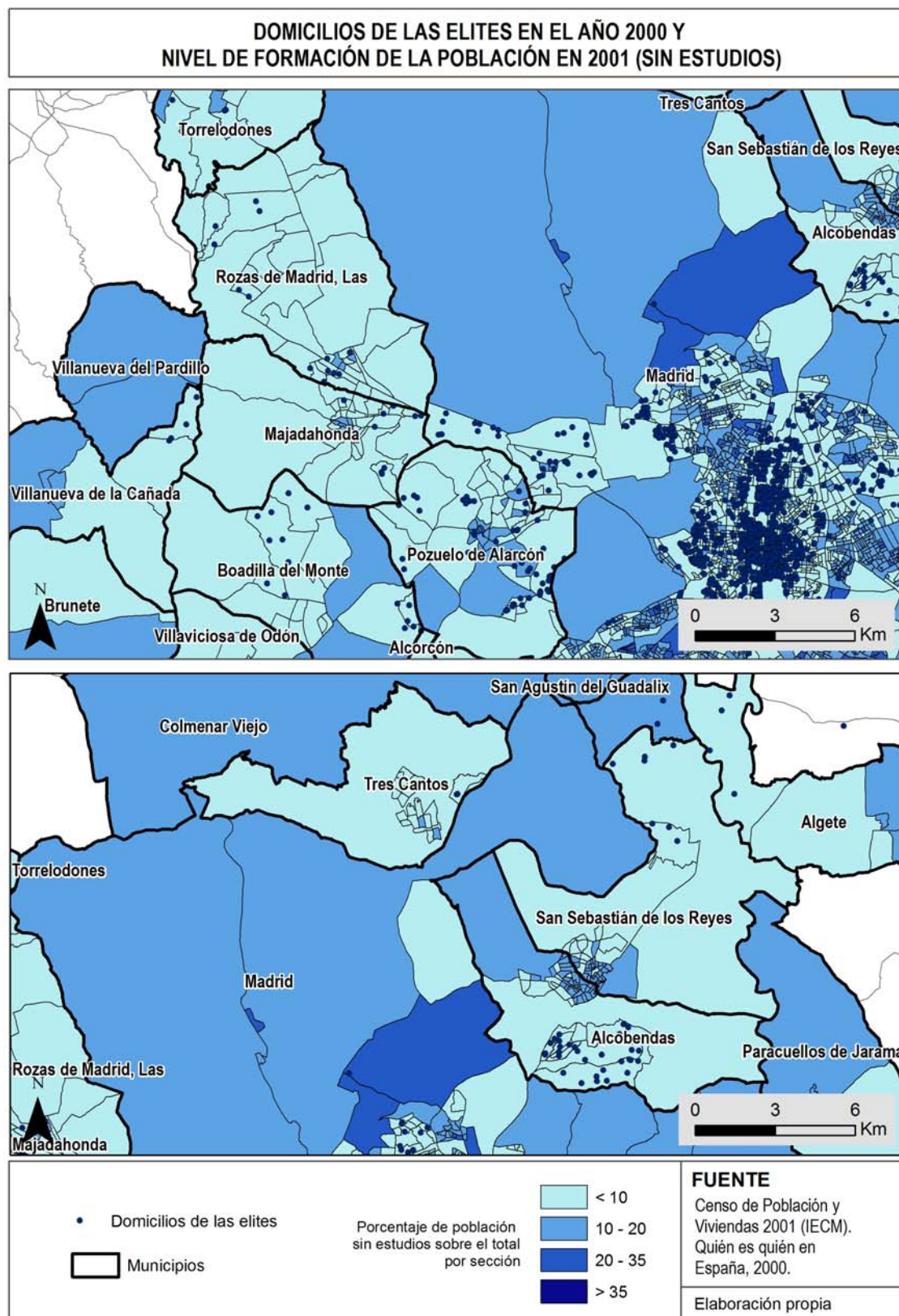


**Mapa 5.10.** Porcentaje de operarios por censal en el año 2001 y residencias de las elites en Madrid en el año 2000.



**Mapa 5.11.** Porcentaje de población sin estudios por censal en el año 2001 y residencias de las elites en Madrid en el año 2000.





**Mapa 5.12.** Porcentaje de población sin estudios por censal en el año 2001 y residencias de las elites en Madrid en el año 2000.

### ***5.3. Los paisajes residenciales exclusivos en el municipio de Madrid en el año 2000***

Para analizar pormenorizadamente los paisajes residenciales exclusivos en el año 2000, nos vamos a servir de la muestra de domicilios las elites procedente de las guías de sociedad, los datos del Censo del 2001, desagregados por secciones censales, y la información del avance de la renta per cápita del año 2000 (IECM), tomando como base las representaciones cartográficas de los **Mapas 5.2 al 5.11**. Como en capítulos anteriores, en primer lugar nos centraremos en el municipio de Madrid y a continuación pasaremos a caracterizar los espacios residenciales de alto standing de los municipios del Área Metropolitana.

#### **5.3.1. El último bastión en el Casco antiguo**

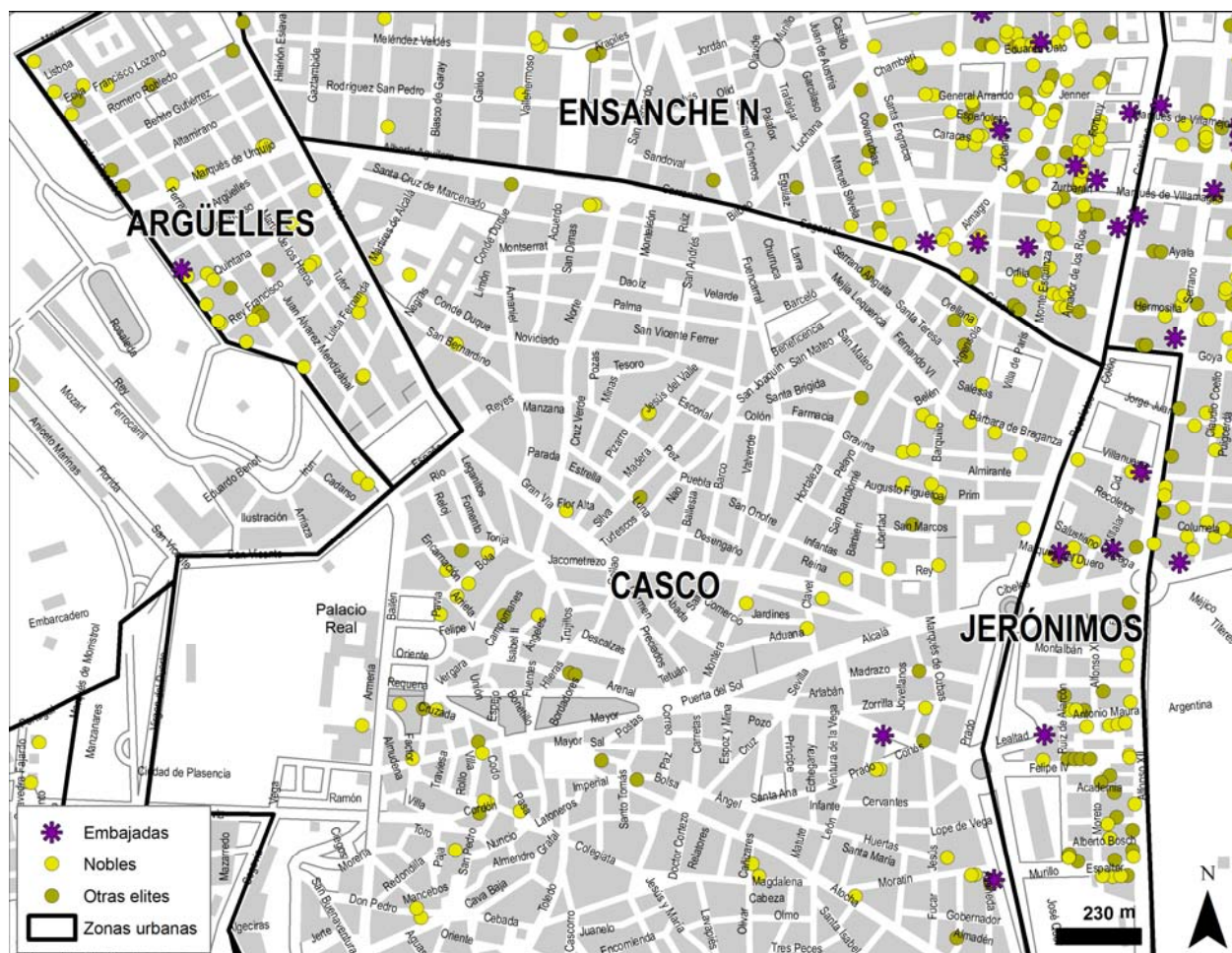
El Casco antiguo de Madrid sigue siendo en el año 2000 la zona elegida para residir por un grupo de individuos de la muestra de las elites nada desdeñable: 76 personas. De hecho, en términos porcentuales el Casco solo ha perdido medio punto con respecto a 1980 (del 6,1 % al 5,6 %), siendo la nobleza el grupo que más se resiste a dejar esta zona central. Por tanto, no puede decirse que las elites hayan abandonado completamente el centro de la ciudad, pues siguen aprovechando las ventajas de la vida en el Casco, en edificios mejor adaptados a sus necesidades. En este sentido se observan ciertas continuidades respecto a 1980, con individuos que permanecen en sus palacios, como los Ramírez de Haro en Jesús del Valle 10, y palacios que han sido reconvertidos en bloques de viviendas de calidad, como el de los Marqueses de Villafranca en la calle Don Pedro 8<sup>12</sup>. Las elites también siguen ocupando casas-palacio, como las de Prado 26 y Cruzada 4, y lujosos edificios de viviendas en el este y noreste del Casco, construidos entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX, algunos ya señalados en los cortes temporales anteriores, como San Marcos 43 (1891), y en aquellos levantados con posterioridad como Los Madrazo 28 (1950)<sup>13</sup>. Además, aparecen por primera vez otros edificios de la misma tipología, como los de la calle Mayor 70

<sup>12</sup> En Don Pedro 8 residía el Marqués del Prado.

<sup>13</sup> En San Marcos 43 habitaba el diplomático Juan Manuel Barandica y Luxán y en Los Madrazo 28 Pedro del Rosal Granda, de la Casa Marquesal de Sales.



(1885), la Plaza del Cordón 3 (1880) y la calle de la Bolsa 11 (1880)<sup>14</sup>. Por otro lado, encontramos individuos de la alta sociedad con residencias en promociones de construcción más reciente como la de la calle Factor 14 (1970) y la de la calle Santa Cruz de Marcenado 2 (1968)<sup>15</sup>.



Como muestra de la tendencia de rehabilitación de viviendas en el Casco para grupos acomodados que ya no conservan las grandes dimensiones que tuvieron en el pasado, encontramos la casa de 1978 de la calle Hortaleza 90, con una altura de ocho plantas y numerosos apartamentos de entre 38 y 85 m<sup>2</sup> de superficie y con garajes (DGC)<sup>16</sup>.

En todo caso, las elites se distribuyen en un espacio socialmente heterogéneo. La fuerte discontinuidad en la localización de los edificios señalados no permite crear un espacio claramente

**Mapa 5.13.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en el Casco, Argüelles y Jerónimos en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

<sup>14</sup> En la calle Mayor 70 tenía su residencia el académico y miembro del Consejo de Estado Miguel Herrero y Rodríguez de Miñón, en la Plaza del Cordón 3 el Conde de Campo Alegre y en la calle de la Bolsa 11, el empresario Jesús Balaguer González.

<sup>15</sup> En la calle Factor 14 vivía el Marqués de Squilache (como en 1980) y en Santa Cruz de Marcenado 2 el Marqués de Santa Cruz de Rivadulla (como en 1980) y el Conde de Gaviria.

<sup>16</sup> En Hortaleza 90 residía el secretario general del BOE Carlos Canales Torres.

segregado para las clases altas. Tomando los datos de la renta per cápita en el Casco únicamente se distingue una sección censal, junto a la Plaza de Oriente y de Santo Domingo, con valores superiores a los 20.000 euros (en concreto 20.265 euros) y solo aparece una sección censal con valores destacados de la categoría socioeconómica de empresarios y directivos (16 %), localizada entre la calle Huertas y la del Prado, en el barrio de Las Cortes. Dentro de esa sección, en los números 22, 24 y 26 de la calle del Prado, desde 1945 se habían localizado las residencias de miembros de las elites diplomáticas, económicas y nobiliarias y en el año 2000 todavía se encuentran dos individuos en el número 26 de dicha calle, que sin duda ha mantenido el estatus de lujo hasta la actualidad<sup>17</sup>.

En el resto del Casco, un conjunto de secciones censales con porcentajes de empresarios y directivos del 10 y al 15 % forman una mancha en torno a la parte central y más antigua de la ciudad y otra en el norte y noreste, que en general cubren los puntos de la muestra de domicilios de las elites. Coinciden con las secciones menos densas del centro urbano, muchas de ellas por debajo de los 150 habitantes por hectárea y con un máximo de 300 hab/ha.

### **5.3.2. Sin novedades en Jerónimos y Argüelles**

El sector de Jerónimos, en el 2000 mantiene un porcentaje de domicilios de la elite muy similar al de 1980, el 3,5 %, y su distribución es también semejante. Solamente se aprecia una menor presencia en las manzanas del antiguo pósito, al norte de la calle Alcalá, pero podría deberse a la disminución del volumen de la muestra<sup>18</sup>. La sección censal correspondiente a esas manzanas localizadas entre la calle Alcalá y Villanueva tiene un 23 % de población activa ocupada en profesiones de dirección, un 11 % en la categoría socioeconómica de empresarios y directivos y un 41 % de licenciados y diplomados, mientras que la renta per cápita alcanza los 22.055 euros.

En el resto del sector, al sur de la calle Alcalá, exceptuando la parte de la calle Espalter cercana al Jardín Botánico, tienen todas las secciones rentas superiores a 25.000 euros, llegando en la parte central

<sup>17</sup> El número 26 de la calle del Prado es el antiguo Palacio del Marqués de Perinat construido en 1850 y convertido en bloque de viviendas con tamaños entre 129 y 850 m<sup>2</sup> (DGC). En el año 2000 aún se alojaba aquí un miembro de esa rama nobiliaria: el Marqués de Campo Real con su esposa la Marquesa de Alginet.

<sup>18</sup> En estas manzanas residían por ejemplo el industrial Luís Tassara Gil-Delgado, el diplomático Jean Ausseil, la Condesa de Gracia (como en 1980), el Marqués de la Puente y Sotomayor y la Condesa de Torrejón.

a 35.420 euros, siendo un indicador que evidencia el alto estatus social de este conjunto urbano<sup>19</sup>. Entre 1980 y 2000, apenas se registraron novedades edificatorias en este sector y, a pesar de la tendencia a la sustitución de los usos residenciales por terciarios y la presencia de edificios puntales con características de menor categoría, en general la práctica totalidad de zona ha mantenido su alta exclusividad de siempre, siendo uno de los espacios urbanos de clase alta más segregados en el interior de la Almendra de Madrid.



En la zona de Argüelles la muestra de las elites del año 2000 pierde el 1,1 % sobre el total del municipio de Madrid frente a 1980, afectando por igual al grupo de nobles y al resto de las elites, quedando en un 2,6 %. Como en el caso de Jerónimos, la distribución de los casos analizados no aporta ninguna novedad con respecto al corte temporal anterior. Las elites continúan eligiendo como residencia los edificios construidos con gran lujo a finales del siglo XIX y en las primeras décadas del siglo XX, y aquellos levantados en los años cuarenta y sesenta con nuevos diseños e igual categoría<sup>20</sup>. Sin embargo, los datos del Censo del 2001 permiten distinguir en este barrio varios

**Foto 5.1.** Calle Alfonso XII 40, con esquina a Felipe IV. En primer término un antiguo bloque de viviendas ocupado por oficinas desde 1989. Fot. AGC.

**Foto 5.2.** Fachada de la calle Alberto Bosch con bloques de viviendas de lujo de 1910 a 1930, y al fondo un edificio de oficinas de 1960 (DGC). Fot. AGC.

<sup>19</sup> En esta zona de Jerónimos tenían su domicilio, entre otros, el ex ministro José Utrera Molina, el juez Rafael Pérez Escobar, el alto ejecutivo Antonio Muguiro Aznar, el diplomático José Joaquín Puig de la Bellacasa y Urdampilleta, el empresario Francisco Barrilero Yarnoz, el magistrado del Tribunal Constitucional Fernando García-Mon González-Reguer, el médico Alfredo Enrile Aleix, el Marqués de Zabaltegui (como en 1980), el Duque de Maura (como en 1980), el Marqués de Argüelles y el Conde de Mortera.

<sup>20</sup> Algunos ejemplos de edificaciones y residentes en el año 2000 son los de la calle Quintana 4 (edificio de 1950, 6 plantas, una vivienda por planta de unos 250 m<sup>2</sup>) donde residía José Luis Pérez de Ayala y López de Ayala, Conde de Cedillo, Rector del CEU; el de la calle Juan Álvarez Mendizábal 50 (edificio de 6 plantas de 1945, dos viviendas en cada una de 170-180 m<sup>2</sup>) en el que se alojaba el médico Jefe de la Clínica Ruber, Ángel Pinto o el de Ferraz 19 (edificio con 7 plantas de 1920 de uso mixto de oficinas y viviendas de 190-237 m<sup>2</sup>) donde tenía su domicilio el académico y catedrático de medicina Amador Schüller Pérez (DGC).



escalones sociales. Los valores más elevados de renta per cápita se alcanzan en las secciones censales junto a la fachada del Paseo del Pintor Rosales y entre las calles Marqués de Urquijo y Rey Francisco (con un máximo de 25.339 euros), coincidiendo algunas de ellas con las que tienen un mayor porcentaje de profesionales directivos (15-18 %) y de licenciados y diplomados (35-42 %). Sería por tanto la parte central del barrio y la fachada Oeste la más exclusiva de Argüelles, que por lo demás se caracteriza por su heterogeneidad social.



**Figuras 5.11 y 5.12.** Fachadas exclusivas en el Paseo del Pintor Rosales entre las calles Marqués de Urquijo y Quintana. Fuente: DGUET.

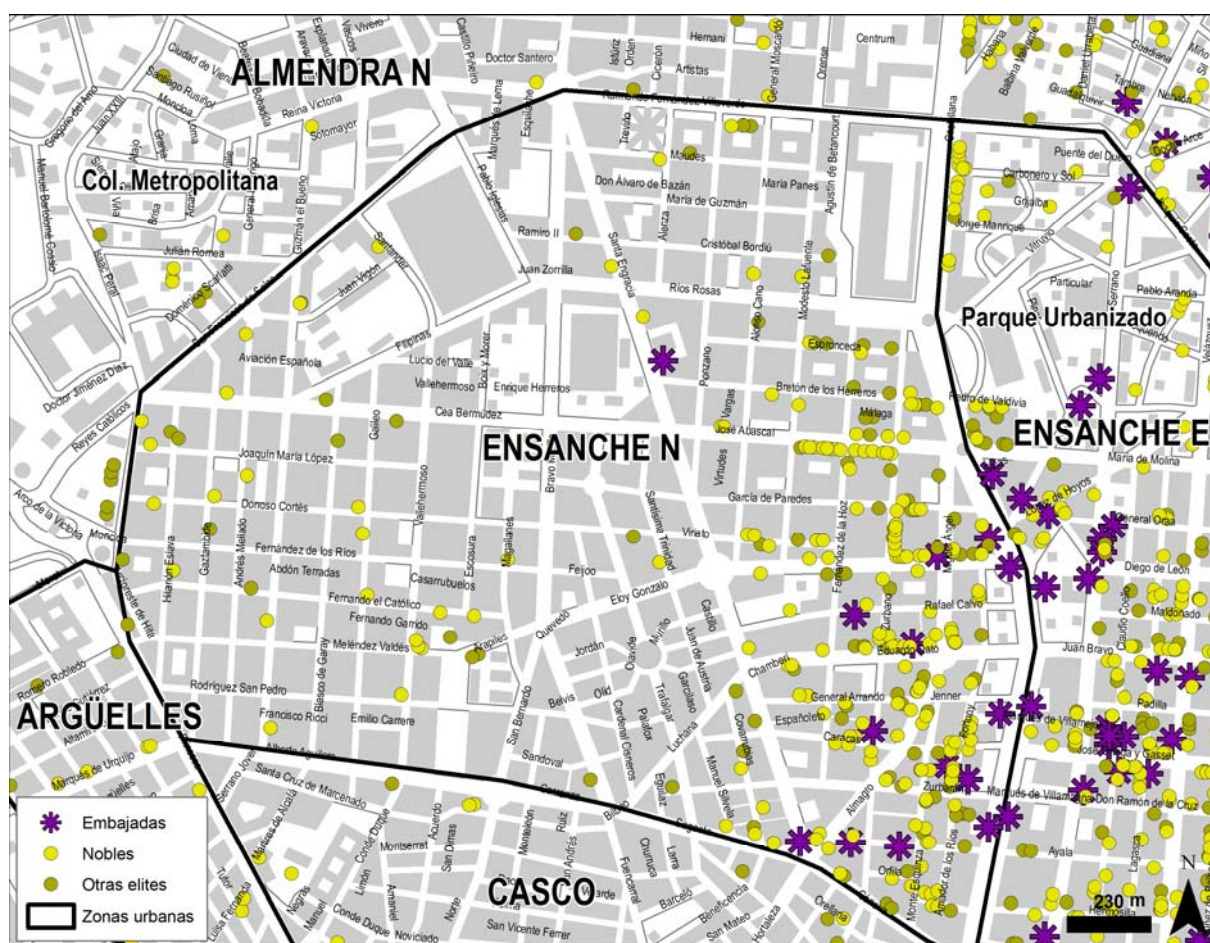
### 5.3.3. El Ensanche Norte y Este reafirman su condición residencial de máxima calidad

Pasando ahora al conjunto del Ensanche Norte y Este llama la relativos sobre la muestra de domicilios de las elites, siendo de nuevo el grupo de los nobles el de mayor peso en este sector. La suma de ambos espacios disminuye solamente un 0,3 %, quedando en un 49,6 % del total de residentes de las elites en la ciudad, con lo que puede decirse que estas zonas mantienen su atractivo como espacio exclusivo a lo largo del tiempo.

En el caso del Ensanche Norte las zonas señaladas en la muestra de residencias no aluden a nuevas localizaciones y sigue destacando la zona próxima al Paseo de la Castellana donde continúa existiendo una importante representación de embajadas. Una vez más, las mayores concentraciones se producen al este del eje de Luchana-Santa Engracia-Modesto Lafuente y junto a la plaza de Alonso Martínez, mientras en el resto del espacio destaca el conjunto Vallehermoso de la calle Arapiles, quedando dispersos el resto de casas en las zonas norte y oeste del Ensanche Norte. Cabe señalar en el límite occidental del Ensanche Norte, aunque fuera del mismo, la



promoción de *La Profesora* de la UCM, donde residían cinco individuos de las elites.

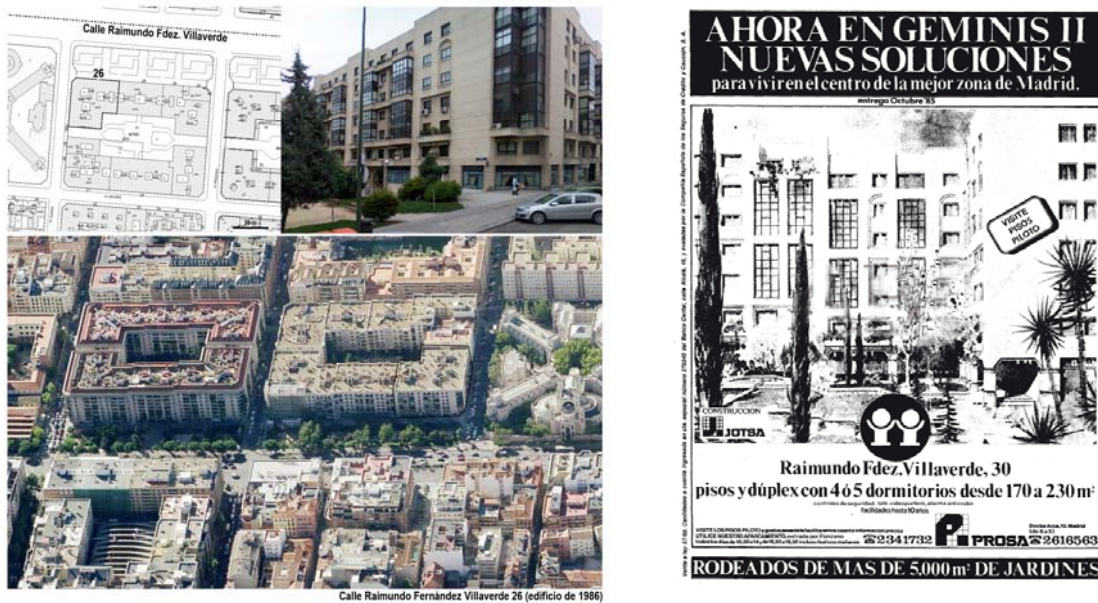


La mayoría de los individuos muestreados se alojan en edificios construidos en la etapa anterior (1960-1980) con tipologías ya comentadas, así como algunos en palacios y casas-palacio de finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX. Pero también identificamos casos que ocupan inmuebles modernos, como los de la calle Raimundo Fernández Villaverde 26-32 y 34-44, asentados sobre grandes manzanas con trasera a la calle Maudes, donde anteriormente se levantaba la Colonia de Casas Baratas para Ayudantes de Ingenieros y Auxiliares de Arquitectos de 1931, que fue demolida en la segunda mitad de los años setenta (Álvarez Mora, 1979)<sup>21</sup>. La promoción de la

**Mapa 5.14.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en el Ensanche Norte en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

<sup>21</sup> La llamada Colonia de Maudes fue derribada para la construcción de viviendas de lujo, en una operación aprobada por un Plan Parcial de 1972. Unión de Explosivos Río Tinto S.A. compró uno a uno todos los chalets de la Colonia y los fue derribando para realizar el proyecto de bloques, donde se preveían construir 800 viviendas de lujo. La empresa Raimundo Fernández Villaverde S.A., la constructora Jotsa y la promotora inmobiliaria Prosa se hicieron finalmente cargo de la operación (El País 17/11/1978), que supuso la transformación de las viviendas unifamiliares y la expulsión de la población, para la edificación de bloques plurifamiliares de lujo

empresa PROSA y la constructora JOTSA sale a la venta en 1979 con el nombre de *Géminis I y II* y está formada por bloques de seis y siete plantas en manzanas semicerradas con grandes patios privados, fachadas de hormigón y cristal, garajes y viviendas de 4 y 5 dormitorios de 145-210 m<sup>2</sup> de superficie, que conviven con espacios para oficinas y bajos comerciales<sup>22</sup>.



**Figura 5.13.** El edificio forma parte del conjunto residencial Géminis I y II, diseñado como dos manzanas abiertas constituidas por bloques en U enfrentados que dejan un espacio ajardinado privado en su interior, donde soterrados también se ubican los garajes. Elaboración propia.

**Figura 5.14..** Publicidad del conjunto residencial *Géminis*. Fuente: ABC 12/08/1985 p.8.

Los datos de la renta per cápita en el Ensanche Norte, muestran con claridad el mayor potencial económico de los residentes al este de la calle Santa Engracia, en las zonas próximas al Paseo de la Castellana, donde se encuentran las secciones censales con valores más altos, por encima de 20.000 euros y hasta el máximo de 32.847 euros y donde se agrupa el mayor número de viviendas de las elites, lo que demuestra, en definitiva, que es el espacio residencial más exclusivo y segregado del sector. Por otro lado, la información del Censo de 2001 muestra que las secciones censales con un porcentaje de categorías profesionales de directivos superior al 15 % se sitúan de forma dispersa sin señalar ninguna zona de máxima concentración. En concreto se encuentran junto a la Plaza de Moncloa (abarcando el conjunto Galaxia); entre la Plaza de Cristo Rey y Gaztambide; junto a las instalaciones del Canal entre las calles Vallehermoso y Boix y Morer; en la promoción de Vallehermoso en la calle Arapiles; en

aprovechando la ventaja de la localización estratégica en una zona urbana muy valorada (Álvarez, 1979).

<sup>22</sup> ABC 06/07/1979 p. 12. Eran residentes en el año 2000, el Conde de Ballobar (directivo de banco), el médico Rodríguez-Ponga y Salamanca y el alto ejecutivo José Luís Muguiro y Aznar.



Chamberí entre Hartzenbusch y Alburquerque; en la fachada de Raimundo Fernández Villaverde sobre la promoción *Géminis*; entre Bretón de los Herreros, Fernández de la Hoz y la Castellana y en el barrio de Almagro entre las calles Santa Engracia, Paseo del General Martínez Campos y la Castellana. Todas estas secciones (excepto la de la calle Hartzenbusch) cuentan además con un elevado porcentaje de licenciados o diplomados (superior al 35 %, siendo en algunas mayor del 40 %) y en ellas se registra un buen número de residencias de los personajes de las elites, completando el mosaico de las zonas exclusivas de esta parte del Ensanche.



**Foto 5.3.** Paseo del General Martínez Campos. Fachada del número 46, con oficinas en primer término y edificios residenciales de calidad construidos entre las décadas de 1940 y 1970. Fot AGC.



**Foto 5.4.** Calle Almagro 15, bloque de viviendas de lujo de 1920. En el número 13, edificio residencial de 1940 y en el número 11 edificio de uso mixto de oficinas y residencial de 1974 (DGC). Fot. AGC.



**Foto 5.5.** Plaza Rubén Darío 2 y 3. A la izquierda edificio residencial de lujo de 1957 (con viviendas de 500 m<sup>2</sup>) y a la derecha bloque de lujo diseñado por Pedro Muguruza en 1929 (COAM, 2003), con viviendas de hasta 800 m<sup>2</sup>. Fot. AGC.

Parece claro que en el Ensanche Norte la exclusividad no es homogénea, de modo que las secciones con mayor renta per cápita y más elevados porcentajes de empresarios y profesionales de la dirección alternan con otras zonas de menor categoría.. Tan solo se podría señalar como área continua con cierto nivel de segregación en favor de las clases altas, la zona próxima al Paseo de la Castellana.

En el Ensanche Este, por su parte, las cifras de la muestra de residencias de las elites reflejan una pérdida porcentual de tan solo el 0,3 % con respecto a 1980, situándose en el 29,8 % del total de la muestra de domicilios de Madrid, siendo todavía el espacio que concentra la mayor parte de los domicilios de la muestra del año 2000. El grupo de la nobleza desciende frente al resto de las elites y la presencia de ambos grupos queda equilibrada en este sector. La localización general de las residencias no ofrece novedades respecto a la observada en 1980, pues las elites siguen buscando para alojarse las mismas calles y edificios de gran categoría, bien anteriores a la Guerra

Civil o bien construidos entre los años cuarenta y los ochenta, siendo poco comunes los levantados posteriormente.



**Mapa 5.15.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las Embajadas en el Ensanche Este en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

Los datos de la renta per cápita muestran claramente la frontera que supone el eje de Príncipe de Vergara, quedando al oeste de esa calle las secciones censales con los valores más elevados, por encima de los 25.000 euros, mientras que según nos alejamos hacia el este el nivel económico disminuye, al tiempo que aumenta la densidad de población. De la misma forma las secciones censales con porcentajes superiores al 15 % de población activa dedicada a profesiones de dirección también se localizan mayoritariamente al oeste de Príncipe de Vergara, destacando los sectores delimitados por Villanueva, Alcalá y Velázquez, Juan Bravo y Padilla. En todo caso, al igual que el Ensanche Norte, éste es un espacio heterogéneo desde el punto de vista socio-económico donde los bloques de vivienda de lujo conviven con otros en el interior de las manzanas de menor categoría. De hecho, las secciones censales con elevada renta y proporciones de directivos se alternan con otras de valores medios.



Las sedes de las embajadas muestran igualmente que la zona de mayor prestigio orbita al oeste de esta zona, con la Castellana como eje vertebrador de calidad, siendo de nuevo Príncipe de Vergara el eje que limita la presencia de las legaciones extranjeras, a la excepción de la embajada de Bosnia en la calle Lope de Rueda.

Las mayores concentraciones de residencias de las elites se sitúan, como en 1980, al norte de la calle Alcalá, entre el Paseo de la Castellana y el eje Príncipe de Vergara. Algunos de los bloques de viviendas señalados por primera vez por las elites en este corte temporal del año 2000, pero construidos en la etapa anterior, son los de Lagasca 36 (1970)<sup>23</sup>, Hermosilla 58 (1963)<sup>24</sup>, Príncipe de Vergara 90 (1964)<sup>25</sup> y General Pardiñas 102 (1946)<sup>26</sup>.



**Figura 5.15.** Juan Bravo 34. Bloque de lujo en la calle Juan Bravo 34, construido en 1983 sobre una parcela de 1.934 m<sup>2</sup> con 7 plantas, garajes, piscina, pista de tenis y viviendas de más de 130 m<sup>2</sup> de superficie (DGC). Elaboración propia.

<sup>23</sup> Lagasca 36 es un edificio de 7 plantas con garajes y viviendas de múltiples superficies, desde 31 a 133 m<sup>2</sup> (DGC), que permite la coexistencia de grupos sociales de diverso nivel adquisitivo dentro de las clases altas. Eran residentes en el año 2000, la Marquesa de la Sierra, el Duque de Abrantes y el matrimonio de abogados María del Rosario Coronel de Palma y Martínez Agulló y José Guerrero Burgos y Pereiro.

<sup>24</sup> El inmueble de Hermosilla 58 consta de 7 plantas, con dos viviendas en cada una de ellas (excepto el séptimo) de 200 m<sup>2</sup> (DGC) y garajes. Aquí vivían Alfonso Herrero de Egaña y Alexandre, Zuzca Herrero de Egaña y Daucik y el directivo Olegario Llamazares y García-Lomas.

<sup>25</sup> Príncipe de Vergara 90 es una casa de 8 plantas, con viviendas de 104 a 224 m<sup>2</sup> (DGC). Aquí se alojaban Javier Peña Abizanda, alto funcionario, y Eugenio Díaz González, Agente de la Propiedad Industrial.

<sup>26</sup> El edificio de General Pardiñas 102, es de 1946, con 7 plantas y dos viviendas en cada una de 256 y 306 m<sup>2</sup> (DGC). Eran residentes en el año 2000 la Condesa de Tepa, la Condesa de Cimera, el Marqués de Aranda, la diputada Victoria Fernández-España y Fernández-Latorre (ya habitaba aquí en 1980) y el abogado Manuel Gullón y de Oñate.

Sin duda, entre 1980 y el año 2000 en esta zona del Ensanche tuvieron lugar renovaciones y nuevas construcciones de edificios residenciales y de oficinas. Un ejemplo de los dedicados a uso residencial de lujo es el bloque de la calle Juan Bravo 34, construido en 1983 sobre una parcela de 1.934 m<sup>2</sup> con 7 plantas, garajes, piscina, pista de tenis y viviendas de más de 130 m<sup>2</sup> de superficie (DGC).



**Mapa 5.16.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las Embajadas en el Parque Urbanizado (Ensanche Este) en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

El Parque Urbanizado es sin duda el otro espacio residencial destacado del Ensanche Este, más homogéneo desde el punto de vista socio-económico, pues apenas existen viviendas para grupos sociales que no sean las clases altas. Este sector alcanza una renta per cápita de las más elevadas del municipio de Madrid (35.345 euros y 36.440 euros cada una de las dos secciones censales que componen esta zona). Sin embargo, los porcentajes de empresarios y directivos se quedan entre el 17 y 19 %. En el año 2000 se alojaban en el Parque Urbanizado 44 personajes de la muestra de las elites y su ubicación tampoco había variado respecto a 1980. Seguía habiendo una gran concentración en la fachada del Paseo de la Castellana, mientras el resto de casos se repartían por la Colonia Residencia, las unifamiliares aisladas que

cubren la zona y los bloques plurifamiliares situados entre las calles López de Hoyos y María de Molina<sup>27</sup>.



**Foto 5.6.** Chalés del Parque Urbanizado de los años veinte y cincuenta, que en la actualidad albergan usos institucionales y educativos. Fot. AGC.



**Foto 5.7.** Fachada del Paseo del a Castellana números 82 al 92, que sirve de pantalla a la zona viviendas unifamiliares del Parque Urbanizado. En primer término edificio de oficinas del año 2002 y bloques de viviendas de lujo de los años cincuenta y sesenta (DGC). Fot. AGC.

Dentro del Ensanche Este, también en el sector al sur de la calle Alcalá, el indicador de la renta per cápita señala la parte central de la calle O'Donnell (22.091 euros) como espacio destacado, donde además se registra un 18 % de profesionales de la empresa y la dirección y tienen su domicilio ocho individuos de las elites en bloques de viviendas construidos en la etapa anterior<sup>28</sup>.

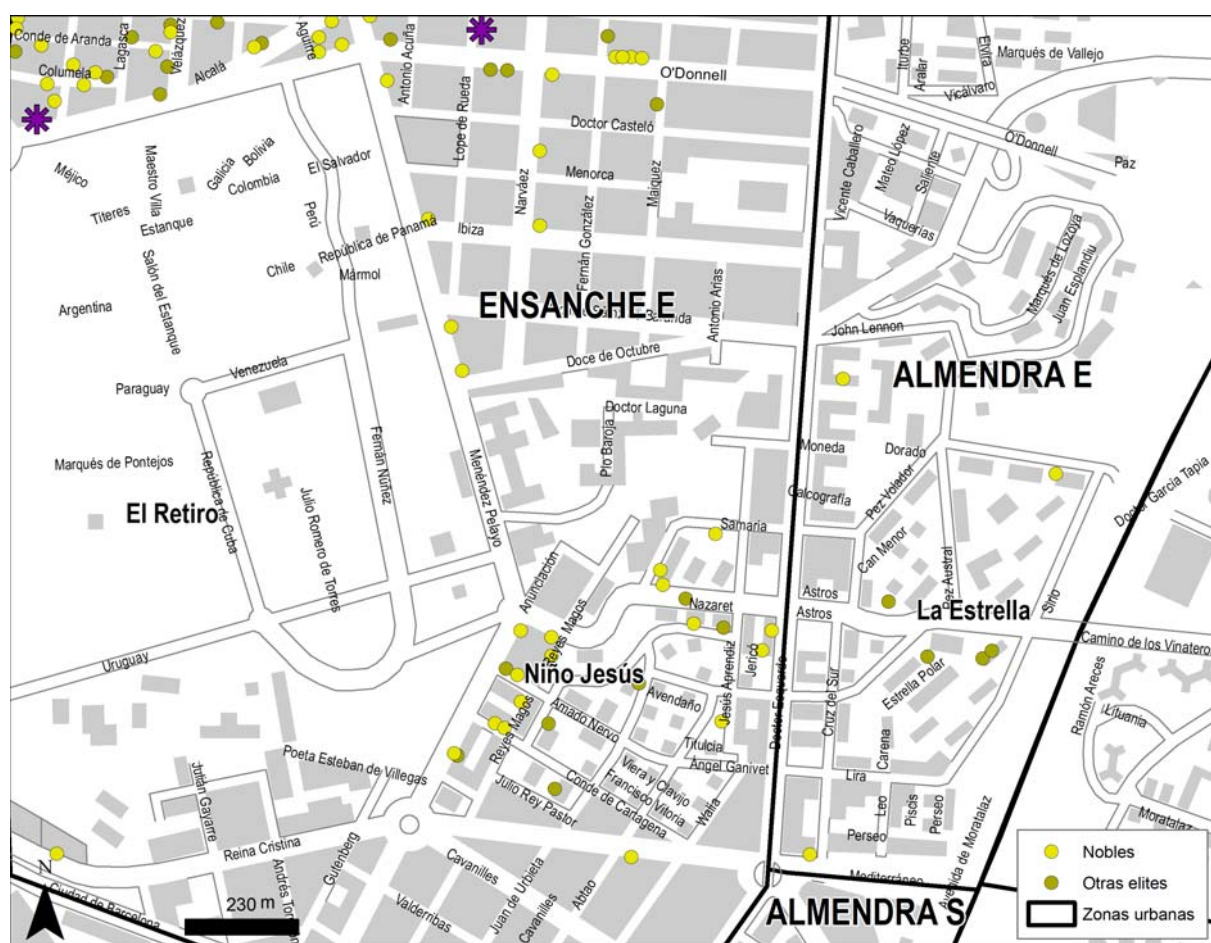
Más al sur, la zona oriental del conjunto del Niño Jesús es el sector con mayor renta per cápita de la zona alcanzando los 25.685 euros, con porcentajes de directivos del 20-22 %, de diplomados y licenciados del 45-47 % y, en una de las secciones, un 12 % de sus residentes son empresarios o directivos. En la zona que alcanza estos elevados valores se localiza la residencia de ocho miembros de las

<sup>27</sup> En el Paseo de la Castellana, entre el número 82 y el 106, habitaban 13 personajes de las elites del año 2000, 12 de ellos nobles, por ejemplo: el Conde de los Gaitanes, el Marqués de Estella (como en 1980), la Marquesa de los Arcos (como en 1980), el Duque de Ahumada, el Marqués de la Bañeza y Ana María de Granda Burón. En la manzana situada entre el Paseo de la Castellana y Pedro de Valdivia hay 13 residentes de las elites, entre ellos: la Marquesa de Retortillo (como en 1980), el empresario Mauricio Hatchwell Toledano y los académicos Severino Pérez Modrego y José María Stampa Braun. En la Colonia Residencia vivían el Marqués del Nervión, el Conde de San Antonio, el Marqués de Ximénez de Tejada y el arquitecto y académico José García de Paredes Barreda. En los bloques localizados junto a López de Hoyos, entre otros habitaba el abogado José Luís Goñi Etchevers y en el resto del Parque Urbanizado, en viviendas unifamiliares, tenían su residencia el Conde de Romanones, el Duque de Tarancón y la Marquesa de La Guardia.

<sup>28</sup> En el número 13 la calle O'Donnell residía el académico Tomás Maestre Aznar y en el número 47 el Duque de Dato y el Conde de Revillagigedo (como en 1980).



elites, a los que se suman otros 13 en el resto de la promoción<sup>29</sup>. Sin duda es un espacio residencial segregado y exclusivo, que desde 1980 al 2000 contó con algunas novedades edificatorias en parcelas vacantes. Una de las de mayor envergadura es la manzana de bloques de muy alta calidad de las calles Jesús Aprendiz, Martín Sarmiento y Virgen María, construida entre 1987 y 1988 por la empresa NEIMA con proyecto de los arquitectos Jesús María Robles Miguel, José Miguel Frutos Iñigo-Angulo y Mario Escalada Sancha (COAM, 2003). Esta cerrada para las clases altas, en este caso compuesta por cuatro bloques exentos de cinco plantas con fachada de ladrillo retranqueados de la línea de la manzana, vallados y con jardines y piscina privados, aparcamientos y viviendas de entre 105 y 260 m<sup>2</sup>.



**Mapa 5.17.** Localización de los domicilios de las elites madeleñas en el sur del Ensanche E y de la Almendra E en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

<sup>29</sup> En el conjunto del Niño Jesús encontramos entre los residentes del año 2000, al Marqués de Alquibla (como en 1980), a la Marquesa de Nájera, a la Condesa de Patilla, al Conde de Reparaz, al presidente de banca Victorio Valle Sánchez (como en 1980) y al ingeniero Salvador Santos Rupérez.





**Foto 5.8.** Calle O'Donnell (fachada norte). Tramo con renta per cápita alta de la calle O'Donnell. Fot. AGC.

**Figura 5.16.** Jesús Aprendiz, 10 (Promoción de NEIMA). Conjunto formado por cuatro bloques de cinco plantas, con amplias viviendas exteriores, en una manzana cerrada con espacios ajardinados y piscina en su interior. Elaboración propia.



Calle Jesús Aprendiz 10 (edificio de 1988)

#### 5.3.4. Las excepciones en el Ensanche Sur

En el Ensanche Sur solo aparecen tres casos dispersos de la muestra de domicilios de las elites del año 2000. Ninguna sección censal de este sector alcanza o supera los 20.000 euros de renta per cápita, siendo un espacio alejado de la exclusividad donde solo encontramos algunos elementos aislados de calidad. Un ejemplo es la promoción de bloque abierto de la calle Arganda 24, donde tiene su domicilio uno de los individuos de la elite<sup>30</sup>, situada en una sección censal con un porcentaje de ocupados en profesiones de dirección del 16,8 %, muy superior al de su entorno, pero con una proporción de licenciados y diplomados moderada (27 %).

Hacia el oeste, entre la calles Toledo, Concejal Benito Martín Lozano y el Paseo de las Acacias, aparecen otras dos secciones censales con un 16,5 % de población activa de empresarios o directivos y una renta per cápita de 19.465 euros. La sección delimitada por Concejal Benito Martín y San Isidoro de Sevilla cuenta también con un 12 % de individuos pertenecientes a la categoría socioeconómica de empresarios y directivos y un destacado porcentaje de licenciados y diplomados (37 %). Esta sección está formada por dos grandes manzanas cerradas de bloques plurifamiliares con fecha catastral de 1989, en forma de eles invertidas con garajes y piscinas, levantados sobre los antiguos terrenos de la empresa Gas Madrid.

<sup>30</sup> Se trata de Álvaro Marchesi Ullastres, catedrático de Psicología que ocupó altos cargos en el Ministerio de Educación. El edificio data de 1983 y en él se encuentran viviendas desde 59 a 102 m<sup>2</sup> (DGC).

Tanto esta sección como la limitada por la calle Toledo, y la que corresponde a la calle Arganda, se encuentran en un espacio remodelado del Pasillo Verde Ferroviario, que supuso el soterramiento de las vías de ferrocarril del sur de Madrid, el desmontaje de las Estaciones de Imperial y Peñuelas y de los usos industriales y de almacenaje asociados, para sustituirlos por edificios residenciales de calidad y nuevos equipamientos y espacios públicos.



**Figura 5.17.** Paseo de los Olmos 13. Los bloques, adosados en forma de L, forman una manzana cerrada, con piscina y jardines privados en su interior. La superficie media de las viviendas supera los 120 m<sup>2</sup>. Elaboración propia.



**Figura 5.18.** Arganda 24. Bloque aislado de ocho plantas con acceso desde la calle en parcela cerrada de 1.719 m<sup>2</sup> con piscina y zonas de estancia. Elaboración propia.

### 5.3.5. La fuerte atracción del Norte de la Almendra

La Almendra, delimitada por el anillo de circunvalación M-30, es la zona residencial elegida por el 29 % de los individuos de las elites registrados en el municipio de Madrid, un punto por encima del porcentaje de 1980, siendo de nuevo el sector norte el espacio predilecto para las elites. Así lo pruebe que el 90 % de los individuos de las elites presentes en el conjunto de la Almendra se encuentren en el sector Norte. En conjunto, las localizaciones que marcan los domicilios de la muestra señalan importantes continuidades con respecto al panorama observado en 1980. Por lo tanto, en la caracterización de las zonas exclusivas de la Almendra se pondrá de relieve las zonas más selectas y se apuntarán las novedades introducidas por las posiciones de los domicilios de las elites y la información del Censo del 2001.

Comenzando por la Colonia Metropolitana y su entorno meridional, no cabe duda de que continúa siendo un espacio de calidad. Si bien los datos de la renta per cápita no arrojan ningún valor por encima de los 25.000 euros, varias secciones censales alcanzan porcentajes de profesionales directivos de entre el 15 y 20 %, así como un 35-50 % de licenciados y diplomados. Esta zona, desde finales de los años setenta, ha seguido consolidando su uso residencial de calidad mezclado con otros usos educativos de prestigio, como Residencias Universitarias y centros universitarios privados como el de San Pablo CEU o la Saint Louis University. Encontramos de nuevo individuos de las elites residiendo, tanto en las promociones al sur de la Colonia Metropolitana, como en las situadas al norte, en el conjunto *Residencial Moncloa* (Mapa 5.14)<sup>31</sup>. En la zona, durante los años ochenta y noventa, se ordenaron los solares de la confluencia de la avenida de Juan XXIII con la de Pablo Iglesias y se ejecutó la apertura de la calle Almansa. En ese sector se construyeron algunas promociones de alta calidad, como Parque Almansa, realizada sobre una gran parcela de 20.000 m<sup>2</sup> con tres grandes bloques de 13 plantas, catastrados en 1980, con viviendas desde 40 m<sup>2</sup> a más de 200 m<sup>2</sup> (DGC), rodeados con amplios jardines, zonas deportivas y piscina privados<sup>32</sup>.



**Foto 5.9.** Entrada de la promoción Parque Almansa. Fot. AGC.

Continuando en el espacio interior a la M-30, junto al curso del río Manzanares en la parte central de la Avenida de Valladolid, destaca una sección censal con un 21 % de población activa dedicada a tareas directivas, pero en ella no encontramos ningún residente de las elites. Sí los hay en un espacio próximo, en la Plaza de la Cancillería donde residen dos individuos de la muestra de las elites, que ya lo hacían en 1980, y otros dos en el número 57-59 de la propia Avenida de Valladolid<sup>33</sup>. Esta zona estuvo ocupada por almacenes y un ejemplo de su transformación a uso residencial de calidad (Álvarez Mora, 1978) es esa promoción de la Avenida de Valladolid compuesta por dos bloques abiertos de siete plantas sobre una parcela de 7.100 m<sup>2</sup>, con fecha de catastro de 1989, rodeados de jardines privados, con piscina y viviendas de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie (DGC).

<sup>31</sup> En Julián Romea 17 residía la familia del Ducado de Osuna y Uceda y en el 15 la del Ducado de Plasencia; en el *Residencial Moncloa* el abogado Jaime Peñafiel Núñez.

<sup>32</sup> En Almansa 92 tenía su domicilio Ramón Leonato Marsal, Director General de la Energía y director comercial de Hispanoil.

<sup>33</sup> En la Plaza de la Cancillería vivía el Duque de Calvo Sotelo (hijo de José Calvo Sotelo) y el diplomático José Antonio Yturriaga Barberán; en la Avenida de Valladolid, el catedrático José Luís Piñar Mañas y la Condesa de la Peña del Moro.





**Figura 5.19.** Avenida de Valladolid 57. Urbanización Los Rosales, promovida a finales de la década de los ochenta del siglo pasado y formada por dos bloques de siete plantas en una parcela de 7.179 m<sup>2</sup> con piscina y espacios de estancia privados. Elaboración propia.



**Figura 5.20.** Calle Almansa 92-108. Conjunto formado por tres bloques de 9 plantas sobre una gran parcela cerrada de 7.290 m<sup>2</sup>, con piscina y jardines privados. La edificación principal está fechada en el Catastro en 1995-1996. Elaboración propia.

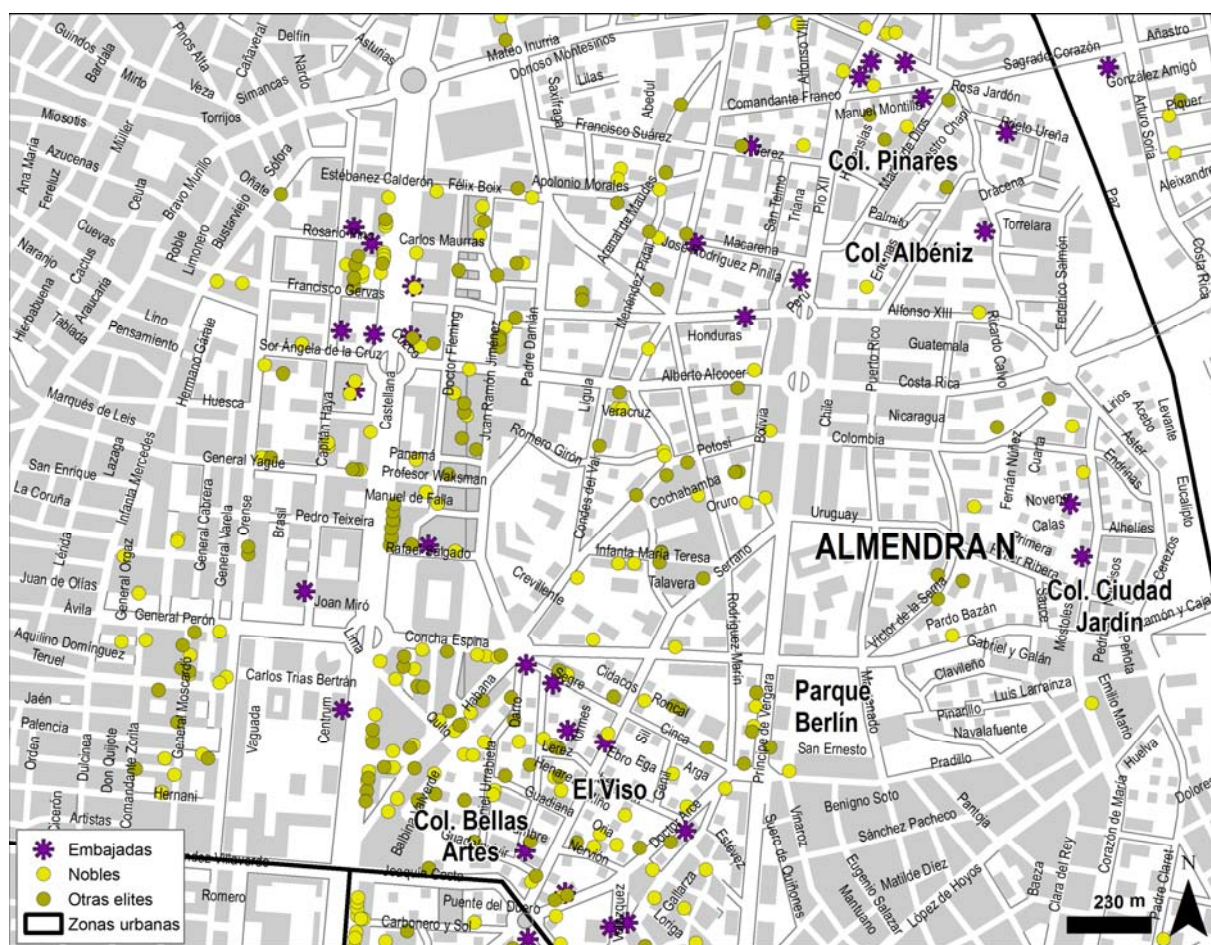
Cambiando de área, dentro de la Almendra Norte, sin duda una de las zonas más exclusivas de todo Madrid según los datos del Censo de 2001, tanto por su renta per cápita como por el número de domicilios de la muestra de las elites, es el barrio de El Viso, situado al Norte del Parque Urbanizado del Ensanche Este. El alto estatus de este sector ya estaba consolidado en 1945 y desde entonces se ha mantenido e incluso acrecentado, confirmándose como un espacio muy atractivo y segregado para las elites. De hecho, la presencia de sedes de embajadas ha aumentado en este espacio de forma considerable con respecto a 1980, otro indicador más del prestigio del sector.

Dentro de El Viso, las secciones censales con mayores porcentajes de profesionales de la dirección (18-22 %) y elevada renta per cápita (superior a 30.000 euros y alcanzando los 40.745 euros, la tercera más elevada del municipio de Madrid) se sitúan entre la Ronda, el Paseo de la Castellana y las calles Segre y Rodríguez Marín. Es aquí donde se encuentran las antiguas colonias de la Prensa y Bellas Artes, El Viso e Iturbe IV, los lujosos edificios de hasta diez plantas del Paseo de la Castellana y de la Habana y los bloques plurifamiliares de baja altura y alta calidad que han ocupado desde los años sesenta las parcelas vacantes entre las Colonias, introduciendo una gran variedad de tipologías edificatorias entre las viviendas unifamiliares de la zona.



La muestra de las elites del año 2000 conforma un considerable núcleo en esta zona y refuerza el carácter altamente exclusivo de este espacio, en el que entre el 72 % y el 85 % de las viviendas tienen un tamaño superior a los 90 m<sup>2</sup> y su población alcanza porcentajes de licenciados y diplomados superiores al 35 %<sup>34</sup>. Entre los 1980 y el año 2000 en el barrio de El Viso también se han registrado renovaciones de edificios unifamiliares y nuevas construcciones puntuales de bloques plurifamiliares, en todos los casos dedicados a alojar a las clases altas.

**Mapa 5.18.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en la Almendra Norte en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.



Al este del barrio de El Viso, la muestra de domicilios de las elites del año 2000 continúa señalando la preferencia de estos grupos sociales por las viviendas de los bloques plurifamiliares de la calle

<sup>34</sup> En los bloques del Paseo de la Castellana residían en el 2000, entre otros, el ex ministro José María Sánchez-Ventura y Pascual y el Marqués de Eslava; en el Paseo de la Habana, el diplomático José Urbina y de la Quintana y el Marqués del Fresno; en la Colonia de la Prensa y Bellas Artes, el diplomático Emilio Garrigues y Díaz Cañabate y la escritora María Corral y López Dóriga; en la Colonia El Viso, el empresario Fernando Bilbao Ezquerro, el Conde de Pallares y la Princesa viuda de Baviera; en la Colonia Iturbe IV el diplomático Ludwik Eider y el Príncipe Maximiliano Manuel de Hohenlohe Langeburg; en bloques plurifamiliares de baja densidad en la Avenida Doctor Arce, el empresario Eduardo Rojas y Ordoñez y en la calle Darro, el industrial Julio de la Mora Armada.



**Foto 5.10.** Viviendas de la Colonia El Viso en la calle Oria. Fot. AGC.



**Foto 5.11.** Viviendas de la Colonia Iturbe IV en la calle Oria. Fot. AGC.



**Foto 5.12.** Viviendas de la Colonia Alfonso XIII en la calle Tercera. Fot. AGC.

Príncipe de Vergara, junto al Parque Berlín, construidos en la etapa anterior, así como por las viviendas unifamiliares de la Colonia de la Cruz del Rayo y sus inmediaciones, donde el nivel de renta per cápita se sitúa entre 25.000 y 30.000 euros<sup>35</sup>.

Al este de la Avenida de Príncipe de Vergara, junto a la M-30, entre las calles Padre Claret y Corazón de María, destacan dos secciones censales con altos porcentajes de directivos (22-23 %), así como la categoría socioeconómica correspondiente a empresarios y altos cargos (12-14 %). Aquí no aparece ningún caso de la muestra de domicilios de las elites y sin embargo a la vista de los datos del Censo del 2001 y el nivel de renta, entre 20.000 y 25.000 euros, puede considerarse una zona media selecta. Se trata de un conjunto de promociones de bloques plurifamiliares construidos en terrenos afectados por el Plan Especial Avenida de la Paz de 1963, y en parte sobre la desaparecida Colonia Mahou (Galiana, 1995:118). En general estas urbanizaciones se componen de bloques de más de diez plantas retranqueados del límite de la parcela, con fachadas de ladrillo, rodeados de jardines con equipamientos de uso privado, y con viviendas de una a cuatro habitaciones<sup>36</sup>.

Siguiendo más al este de Príncipe de Vergara, desde la Avenida de Ramón y Cajal hacia el norte, junto a la autopista M-30 y hasta la Avenida de Pío XII, se sucede un continuo de secciones censales con renta per cápita entre 20.000 y 25.000 euros y porcentajes de profesionales directivos entre 15 y 20 %, que corresponde con un espacio donde se sitúan varias Colonias Históricas así como bloques plurifamiliares más recientes. Un grupo de individuos de la muestra de la alta sociedad del año 2000 reside en este sector, generalmente en las viviendas unifamiliares de las Colonias, donde también encontramos algunas sedes de embajadas, sin embargo, frente al sector del Viso esta zona no puede caracterizarse como de gran lujo, siendo además socialmente más heterogénea y no entramos en su caracterización.

Al norte del Viso, el Paseo de la Castellana y Príncipe de Vergara, con su prolongación en Pío XII, funcionan como verdaderos ejes articuladores de un espacio residencial muy exclusivo, señalado por sus altos datos de renta y proporciones de directivos y empresarios sobre la población activa. Asimismo, la muestra de los domicilios de

<sup>35</sup> En los bloques de Príncipe de Vergara se alojaban el académico José Calavera Ruiz y el Marqués del Castillo de la Jara; en la Colonia Cruz del Rayo, el Conde de los Moriles y la Marquesa de Zuya.

<sup>36</sup> Esta es la descripción del edificio de la calle Corazón de María 56 aparecida en el diario ABC 15/09/1978, p.15.

las elites tiene aquí una importante presencia, distribuida siguiendo el mismo patrón que en el año 1980, reproducido también por las sedes de embajadas, que han aumentado aquí considerablemente.

Comenzando por la ordenación de la prolongación de la Castellana destaca que la práctica totalidad de las secciones censales que la dividen cuentan con un porcentaje de licenciados y diplomados superior al 40 %, sin embargo las cifras de renta, profesionales directivos y presencia de personajes de las elites se muestra desigual. En el sector al oeste del Paseo de la Castellana, encontramos 20 individuos de las elites residiendo en torno a la calle General Moscardó, como en la etapa anterior<sup>37</sup>. Los datos de las secciones censales de este sector no son relevantes en cuanto a nivel de renta per cápita (solo una pequeña alcanza los 25.595 euros) o porcentajes de profesionales de la dirección (no sobrepasan en ningún caso el 19 %) y tampoco se observa ninguna novedad en cuanto a la edificación residencial de calidad.

En la zona de *clase media* (entre las calles de General Perón, Orense e Infanta) de la operación de la Castellana siguen residiendo en el año 2000 cuatro miembros de la nobleza y entre General Perón, Orense y Sor Ángela de la Cruz otros 15 personajes de la alta sociedad<sup>38</sup>. Junto a esa última calle se localizan secciones censales con un alto nivel de renta per cápita (superior a 25.000 euros) importantes porcentajes de profesionales directivos del 17-18 %. De 1980 al 2000 esta zona terminó de construirse y entre las nuevas edificaciones residenciales de calidad podemos señalar los bloques de hasta 14 plantas de pisos y apartamentos situados entre las calles Pensamiento, General Valera y Sor Ángela de la Cruz, levantados a mediados de los ochenta, que se insertan en una sección censal con una elevada renta de 46.079 euros, aunque no aparece ningún individuo de las elites. Forman un conjunto de bloques abiertos rodeados de pequeños jardines y con bajos comerciales, donde se pueden encontrar apartamentos desde 40 m<sup>2</sup> hasta pisos de 170 m<sup>2</sup> de superficie (DGC).

Finalmente, al norte de Sor Ángela de la Cruz residían 20 personajes de la muestra de las elites del año 2000, en los bloques



**Figura 5.21.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 del espacio entre las calles Huesca, Pensamiento y Sor Ángela de la Cruz. Fuente: DGUET.

<sup>37</sup> Entre los residentes en el año 2000 se encontraban altos cargos públicos como Antonio de Juan Abad, empresarios como Augusto Castañeda García-Manfredi, y nobles como el Marqués de Suances y el Conde de Gimeno.

<sup>38</sup> Seis de ellos se alojaban en los bloques de los años sesenta y setenta con viviendas de hasta 300 m<sup>2</sup> de la calle General Yagüe (DGC): el Marqués Cayo del Rey, el Marqués de Boil, el Conde de Aguilar, el magistrado José del Campo Llarena, el empresario José Manuel Segimón Escobedo y el perito industrial José María Lloset Marañón.



construidos en la etapa anterior más cercanos al Paseo de la Castellana<sup>39</sup>. Aquí las secciones censales tienen variados datos de renta per cápita (entre 15.000 y 30.000 euros) y de porcentajes de directivos (del 11 % al 17 %), sin que desde 1980 se haya producido ninguna novedad relevante en la construcción residencial.



**Figura 5.22.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 del espacio entre las calles Francisco Gervás, Rosario Pino y el Paseo de la Castellana. Fuente: DGUET.

En el sector del Plan de la Castellana que queda al este del Paseo también se alojaba en el 2000 un nutrido grupo de representantes de la alta sociedad. Entre la Avenida de Concha Espina y la calle Alberto Alcocer un total de 23 individuos y al Norte de ésta última, otros 22 personajes. Los valores de la renta per cápita en esta zona se mueven entre los 20.000 y 30.000 euros, siendo las más elevadas las de algunas secciones colindantes con el Paseo de la Castellana. En cuanto a las proporciones de profesionales directivos destacan dos secciones situadas entre Alberto Alcocer, Doctor Fleming y Padre Damián que cuentan con un 20-21 % de profesionales de la dirección, además de un 11 % de la categoría socioeconómica de empresarios y directivos. Toda esta zona estaba ya construida en 1980 y la tipología edificatoria mayoritaria es el bloque colectivo abierto, rodeado de jardines y con bajos comerciales<sup>40</sup>.

Los solares vacantes entre la Avenida de Concha Espina y la calle Alberto Alcocer se fueron colmatando desde finales de los años setenta con nuevas edificaciones, al tiempo que se renovaban algunas de las antiguas construcciones; en ambos casos generalmente empleando la tipología plurifamiliar de alta calidad orientada a grupos acomodados. En este sector se han localizado 24 individuos de las elites del año 2000, sobresaliendo por su renta dos secciones censales con 26.319 y 30.001 euros en torno al Paseo de la Habana. En la de mayor renta podemos señalar nuevas edificatorias selectas como el conjunto del Paseo de la Habana 71, construido en 1979 con proyecto de Rafael Moneo sobre el solar que ocupaba el palacete de Pons Arnau, del que se conserva el arbolado del jardín (COAM, 2003). La promoción se compone de cuatro bloques plurifamiliares de cuatro

<sup>39</sup> Por ejemplo, en el Paseo de la Castellana 159 vivían el diputado Gabriel Camuñas Solís y el Marqués de Castelar; en el número 163 los empresarios Carlos Dolz de Espejo Arróspide y Alfredo García Valdés Cifuentes; en el número 167 el Conde de Oñate y el Duque de Santa Elena; y en el 171 el abogado Emilio Torres Gallego y el Marqués de la Liseda.

<sup>40</sup> Al sur de Alberto Alcocer, en el Paseo de la Castellana 144, residían el arquitecto Antonio Gironella del Valle, el presidente de banco Pedro López-Quesada y Fernández-Urrutia y el Marqués de San Felipe del Real; en el 148, el empresario Juan Careaga y Muguero y el ingeniero Aymar Romeu de Armas Cruzat. Al norte de Alberto Alcocer en la calle Juan Ramón Jiménez 14 se alojaban el empresario Adolfo Iturralde y de Estanga Fernández Maquieira y el Duque de Montemar.



plantas que forman un semicírculo y cuenta con garajes y viviendas de gran calidad entre 228 y 240 m<sup>2</sup> (DGC)<sup>41</sup>.



En esa misma zona del barrio de Hispanoamérica en una sección censal con un 24 % de profesionales directivos y un 12 % de empresarios y directivos (categoría socioeconómica) encontramos otro caso de nueva edificación: la promoción *Edificio Potosí* en la calle Cochabamba 21-23 con vuelta a Bolivia y Postosí de la inmobiliaria Urbis, construida en distintas fases entre 1978 y 1985 sobre una parcela de más de 5.000 m<sup>2</sup>, con bloques de diez plantas que forman un conjunto en forma piramidal, con garajes, bajos comerciales y viviendas de entre 65 y 195 m<sup>2</sup> de superficie<sup>42</sup>. Por último, en tipología unifamiliar cabe destacar la exclusiva promoción de trece viviendas adosadas de tres plantas de más de 300 m<sup>2</sup> en la calle Romero Girón 10-12, diseñadas por los hermanos Alejandro y Jorge Bueso-Inchausti y Pablo Rein Redondo, construidas en 1996 (COAM, 2003).

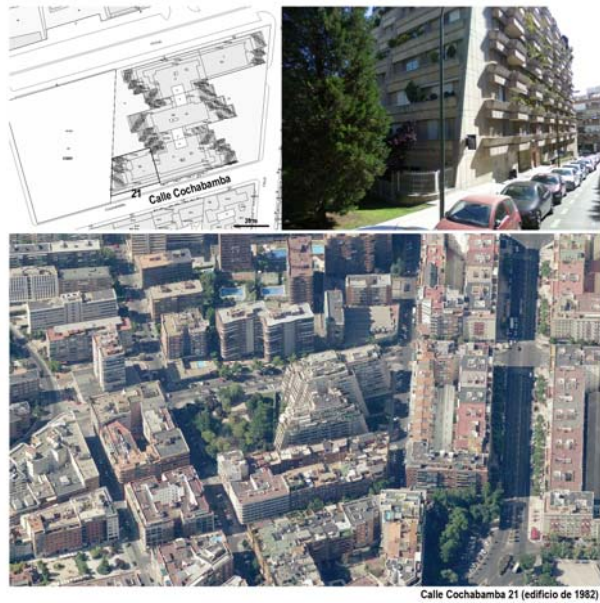
**Figura 5.23.** Paseo de la Habana 71. Bloques adosados de 5 plantas más sótanos destinados a garajes, que forman un semicírculo abierto sobre una gran parcela de 8.086 m<sup>2</sup> caracterizada por su magnífico arbolado. Elaboración propia.

**Figura 5.24.** Calle Romero Girón 10. Vivienda unifamiliar de 460 m<sup>2</sup> distribuidos en 3 plantas y un sótano para garaje. Forma parte de un conjunto de 13 edificios de similares características, con piscinas individuales en la pequeña parcela privativa. Elaboración propia.

<sup>41</sup> Aquí residía Antonio Jiménez Blanco, ex diputado, ex senador y ex presidente del Consejo de Estado.

<sup>42</sup> ABC 13/09/1978 p. 11 y ABC 08/10/1985 p. 11. En el Edificio Potosí residían el editor José Ortega Spottorno y el abogado, catedrático y letrado de las Cortes Generales Antonio Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz.

**Figura 5.25.** Cochabamba 21 y Potosí 8. El bloque forma parte de un curioso edificio en el barrio de Hispanoamérica, distrito de Chamartín, denominado popularmente “La Pirámide” en referencia a su forma escalonada que asemeja a las construcciones ceremoniales centroamericanas. Elaboración propia.



**Foto 5.13.** Bloque de la calle Potosí 8. Fot. AGC.



**Foto 5.14.** Calle Maestro Chapí en la Colonia Albéniz. Fot. AGC.

Al norte de la Avenida de Alberto Alcocer hasta Mateo Inurria, en el barrio de Nueva España, en la zona occidental (entre el Paseo de la Castellana y la calle Torpedero Tucumán) se agrupan una serie de secciones censales con valores de renta per cápita superiores a 25.000 euros (una de ellas alcanza los 35.365 euros), porcentajes de directivos superiores al 20 %, a lo que se suman proporciones de la categoría socioeconómica de empresarios y directivos por encima del 11 % y de licenciados y diplomados por encima del 41 %. Todos estos datos desvelan que se trata de una zona residencial de alto standing, donde ubican su domicilio 29 personajes de la muestra de alta sociedad<sup>43</sup>. Este sector cuenta con una importante presencia de viviendas unifamiliares en las Colonias Históricas de Los Cármenes, Las Magnolias, Los Pinares y Albéniz, que han consolidado su prestigio, junto con otras unifamiliares más recientes y diversas tipologías edificatorias colectivas en promociones construidas desde los años sesenta<sup>44</sup>. Desde 1980 al 2000, esta zona ha conocido procesos similares a los del barrio de Hispanoamérica, anteriormente comentados, con la construcción en solares vacantes y sustitución puntual de antiguas edificaciones.

<sup>43</sup> En este grupo incluimos a cuatro individuos con domicilio en los números impares de la calle Caídos de la División Azul, que es el límite de esta zona.

<sup>44</sup> En la Colonia de los Pinares tenían su domicilio, el Marqués Apezteguía, el periodista e Inspector Fiscal Félix Luís y Díaz de Monasterio-Güren y el empresario Luís Aguado Castillo; en la Colonia Albéniz, el arquitecto Enrique Fernández de Mazarambroz Bernabeu (como en 1980), el ex alto cargo público Luís Ángel Sánchez-Merlo y Ruiz y el Conde de Torre Pando.

Una vez más, apuntamos algunas de las novedades en las edificaciones exclusivas. En tipología de bloques de vivienda colectiva, señalamos uno de siete plantas en composición abierta situado en la calle Manuel Benedito 6-8, construido en 1980, con piscina, garajes, zonas ajardinadas privadas y viviendas de entre 180 y 385 m<sup>2</sup> de superficie (DGC)<sup>45</sup>. Un poco más al este se encuentra la calle Menéndez Pidal, que ya señalamos en el apartado anterior como paradigma del espacio residencial exclusivo que se ha configurado en esta área entre las Colonias Históricas. En la confluencia de esa vía con el Paseo de la Habana, en el número 187, tenemos un ejemplo de promoción de viviendas unifamiliares de lujo, proyectadas por los mismos arquitectos de Romero Girón 10-12 (Inchausti y Rein), construidas entre 1986 y 1989, que lindan con otras diseñadas décadas atrás por Rafael Moneo (COAM, 2003). El conjunto está cerrado y compuesto por 26 viviendas adosadas en varios cuerpos, sobre parcelas de 300 m<sup>2</sup>, con tres plantas más sótano que suman más de 200 m<sup>2</sup> de superficie (DGC).

Más al norte queda comentar la sección censal que engloba el espacio de la Colonia de Los Rosales y las nuevas promociones de los años ochenta de la calle Buganvilla levantadas sobre antiguos talleres, con un residente de las elites en ambas zonas. Esta sección tiene una renta per cápita de 26.766 euros, casi un 20 % de profesionales directivos y un 12 % de población activa en categoría socioeconómica de empresarios y directivos, lo que confirma exclusividad de todo este sector.

En las proximidades, encontramos un grupo de 9 personajes de las elites con residencia en los bloques colectivos de la prolongación del Paseo de la Castellana más allá de Plaza de Castilla. No obstante, a través de la información del Censo y de la renta per cápita se puede concluir que se trata de un sector de menor nivel en comparación con los anteriores.

Al final del Paseo de la Castellana, inmediatamente al oeste, en la descripción de la ciudad de 1980 ya destacamos por sus datos socioeconómicos el Polígono Residencial Manila. Durante la década de los ochenta se finalizó la construcción de esta zona con bloques plurifamiliares en composición abierta de alta calidad<sup>46</sup>. En una las



**Figura 5.26.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 del conjunto de viviendas unifamiliares del Paseo de la Habana 187. Fuente: DGUET.

<sup>45</sup> Habitaban en Manuel Benedito 6-8, el empresario Alfonso Urbina y de la Quintana y el escritor Tristán Figuerola Melgar (de la Casa Ducal de Tovar).

<sup>46</sup> En 1982 se pusieron a la venta las viviendas de una nueva torre, el *Edificio Arcos del Parque*, a cargo de la promotora El Encinar de los Reyes S.A. (ABC, 1/10/1982, p.7),





**Figura 5.27** Publicidad de una de las promociones en el Polígono Residencial Manila. ABC 19/09/1985 p.112.



**Figura 5.28** Publicidad del Edificio Príncipe en el sector de Fuentelarreina de Puerta de Hierro. ABC 29/02/1980 p.100.

promociones tenía su domicilio un individuo de la muestra de las alta sociedad del 2000<sup>47</sup> y, para esa fecha, los datos del Censo vuelven a destacar este conjunto respecto a su entorno, tanto en los porcentajes de profesionales directivos (15-26 %), de licenciados y diplomados (36-40 %), como en la renta per cápita con dos secciones con valores de 26.186 y 26.594 euros (una de ellas con un 16 % de la categoría socioeconómica de empresarios y directivos). Sin embargo, las características de las promociones, que incluyen viviendas desde 1 a 4 dormitorios, podrían permitir el acceso a residentes socialmente heterogéneos, si bien nunca de clases modestas, ya que más del 73 % de las viviendas cuentan con una superficie superior a los 90 m<sup>2</sup>.

En las proximidades encontramos un individuo de las elites en la Colonia de los Periodistas y otro más en la llamada Ciudad Altamira. Ambas promociones de bloques abiertos de más de diez alturas tienen una calidad notable, pero en ningún caso los indicadores las señalan como zonas exclusivas.

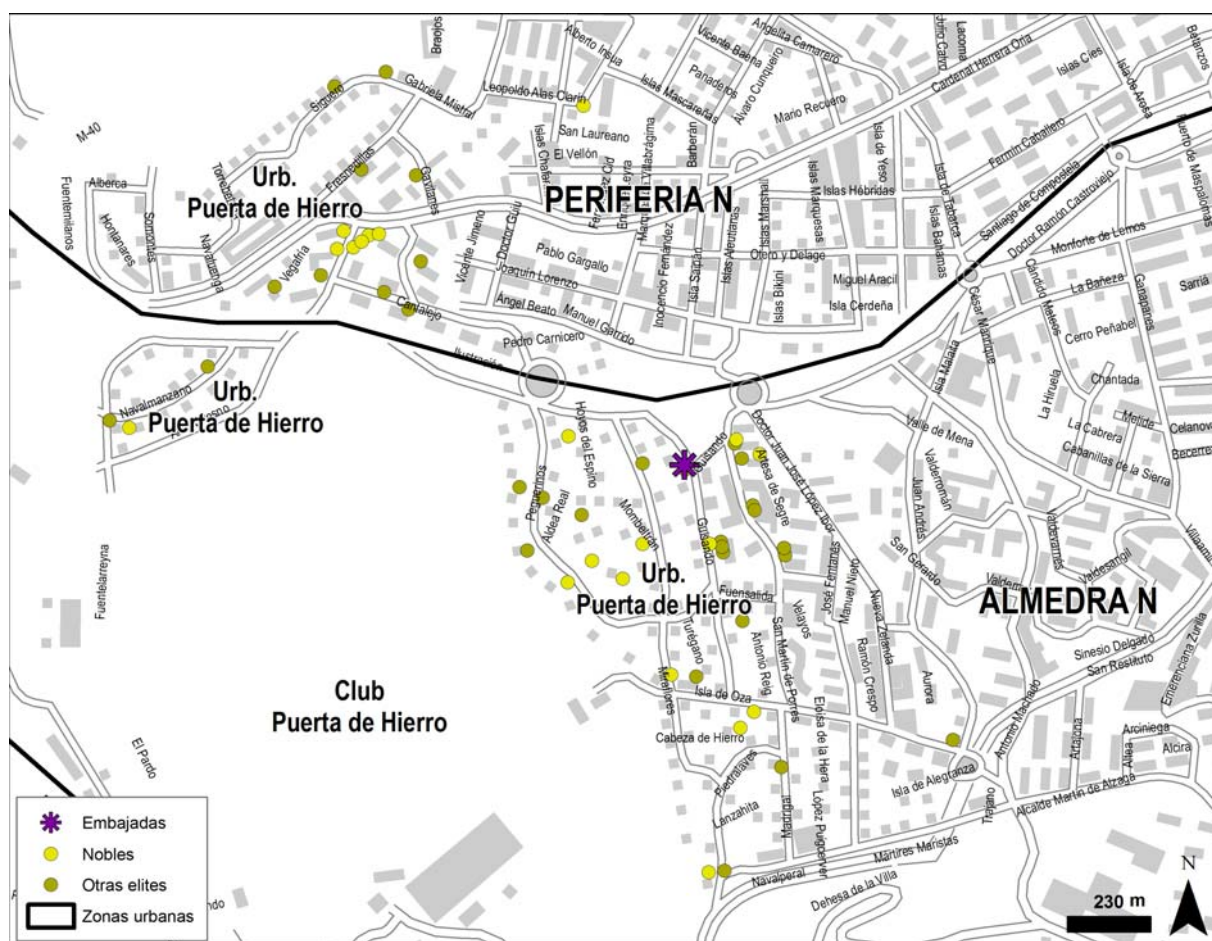
Para finalizar la descripción de los espacios residenciales exclusivos del Norte de Almendra, queda insistir en la importancia de la urbanización Puerta de Hierro como espacio residencial de gran lujo y exclusividad, cuyo sector meridional es escogido en el año 2000 por 30 personajes de la muestra de las elites<sup>48</sup>. Su alta categoría queda patente además en los altos porcentajes de profesionales de la dirección (16-20 %), de licenciados y diplomados (38-41 %), y por los datos del Censo del 2001 que informan de que entre el 70 y el 85 % de sus viviendas tiene una superficie mayor a 90 m<sup>2</sup>, a lo que se añade su elevada renta per cápita en el 2000, de 21.365 a 33.154 euros en las cuatro secciones que dividen el sector sur de Puerta de Hierro).

que ya había realizado la urbanización de lujo del mismo nombre al sur de La Moraleja.

<sup>47</sup> Se trata del alto ejecutivo Mario Bruno.

<sup>48</sup> En la zona sur de Puerta de Hierro residían en el 2000, entre otros, el empresario Juan José Abaitua Inguza, el diplomático y consejero de empresas José Figueras-Dotti y Cabot, la Duquesa de la Unión de la Cuba, la Duquesa de Badajoz (de la Casa Real), el Marqués de Prado Ameno, el Marqués de Liedema y el ex ministro y empresario Nemesio Fernández-Cuesta Illana.





**Mapa 5.19.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en el sector de Puerta de Hierro (Almendra Norte y Periferia Norte) en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

## ¿Quién da más?

¿Quién le ofrece en Madrid, pisos con 4.000 m.<sup>2</sup> de jardín. Un auténtico parque privado con dos piscinas y zonas de juegos infantiles donde dejar a sus hijos jugar libremente. Sin peligro.  
Una construcción de lujo, sin estridencias, racional. De buen gusto.  
Materiales de calidad. Detalles exclusivos: cocina decorada con muebles italianos, tenderero, puertas blindadas, paneles entrelazados, baños de mármol, etc..  
Precio de 4 dormitorios a un precio fijo. Más que razonable (sus condiciones pueden ser las nuestras).  
También apartamentos de 1 dormitorio.

Vístanse en la Audi Nueva Zelanda. 70 días a la Oficina Líder. Todo los días, excepto lunes, de 10 a 13 y de 16 a 19. Excluye domingos por la mañana. Tel. 216 96 95.



**Nadie da más.**

**Figura 5.29.** Publicidad del Edificio Nueva Zelanda en el sector sur de Puerta de Hierro. Fuente: ABC 11/06/1981 p.112.

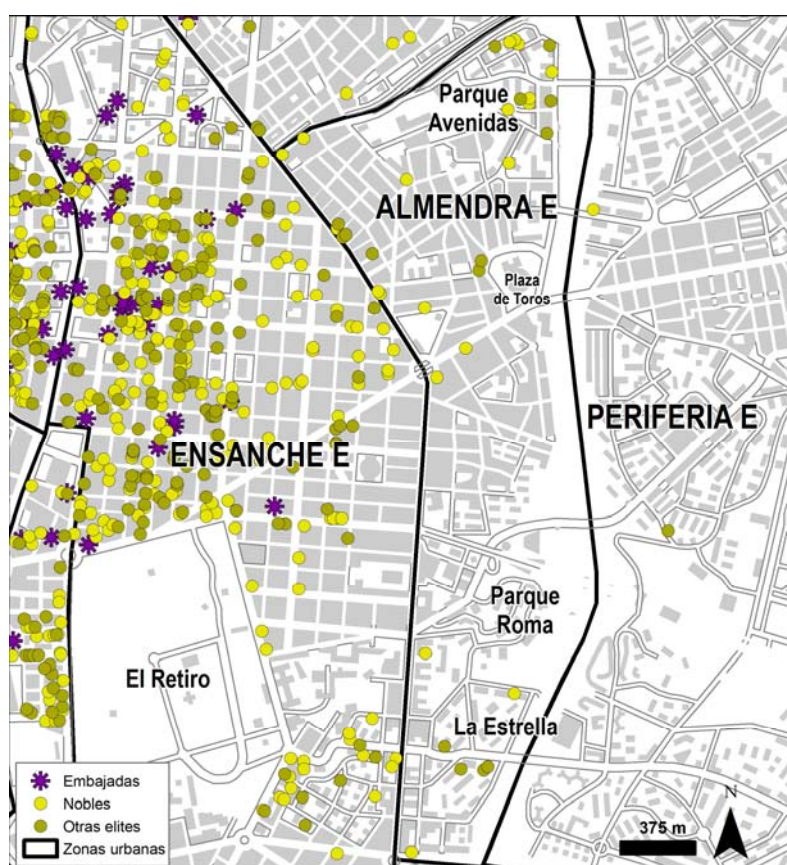


**Figura 5.30.** Publicidad de la promoción de viviendas unifamiliares adosadas Casar de Somontes en el sector de Fuentelarreina de Puerta de Hierro. Fuente: ABC 11/06/1981 p.112.

### 5.3.6. Las ausencias en el Este y Sur de la Almendra

La zona Este de la Almendra, delimitada por la Avenida de América al norte, la Avenida del Mediterráneo al sur, la ronda del Ensanche y la M-30, acoge en la muestra de la alta sociedad del año 2000 un total de 35 domicilios, manteniendo un número similar al de 1980 y repitiendo básicamente las mismas localizaciones. El conjunto del Parque de las Avenidas continúa siendo un centro de atracción destacado en este sector, donde residen trece individuos de la muestra de las elites<sup>49</sup>. Los datos del Censo del 2001 dan porcentajes para gran parte de esta promoción de entre el 15 % y el 17 % de profesionales directivos y más de un 40 % de licenciados y diplomados, pero el valor de renta per cápita más alta de la zona se queda en 21.359 euros. Por otro lado, la parte septentrional del conjunto alcanza proporciones de entre el 79 % y el 85 % de viviendas con superficie mayor a 120 m<sup>2</sup> y hasta un 94 % por encima de los 90 m<sup>2</sup>. Con esta información se deduce que el Parque de las Avenidas es un espacio residencial de calidad, a pesar de que no alcance el nivel de exclusividad de otras partes de la ciudad y sea un espacio de más heterogéneo socialmente donde la segregación de las clases altas no es resulta muy acusada.

**Mapa 5.20.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en la Almendra Este en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

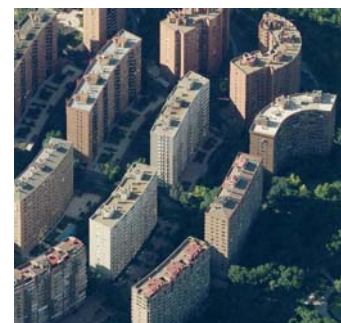


<sup>49</sup> En el conjunto Parque de las Avenidas tenían su vivienda el Marqués de la Nava de Barcina, el Conde de Sagunto, el director de la casa Durán de subastas, Santiago Duran Bailly-Bailliére y el alto ejecutivo Ángel García Tevar.

Al sur de la prolongación de la calle O'Donnell, en la urbanización Parque de Roma, las secciones censales próximas al parque del mismo nombre alcanzan porcentajes del 22 % de profesionales directivos y el 12 % de la categoría socio-económica de empresarios y directivos. Sin embargo, la renta per cápita del 2000 se queda en 20.091 euros. Esta pieza urbana se construyó en la primera mitad de los años ochenta y está compuesta por bloques plurifamiliares de más de diez plantas, ordenados en calles curvas a modo de pantallas y separados de los grandes viales por zonas ajardinadas, con viviendas de 2 a 5 dormitorios de superficies variadas, que en el sector oriental superan los 90 m<sup>2</sup> en el 90 % de los casos<sup>50</sup>. A pesar de estos datos que muestran la calidad del conjunto, aquí no residía ningún personaje de la muestra de las elites del año 2000.

Como en etapas anteriores, aunque en menor número, aparecen algunos domicilios de la muestra de las elites junto a la Avenida de Francisco Silvela, la Avenida de los Toreros, la Avenida de América, la calle Azcona y Florestán Aguilar, que coinciden con las edificaciones descritas en capítulos anteriores<sup>51</sup>. Estas zonas no cuentan con ningún valor destacado en la información del Censo del 2001 ni en la renta per cápita que lleve a pensar en la concentración o segregación de grupos de las clases altas. Se trata de un sector donde coexisten diversos grupos sociales en distintos tejidos urbanos y modelos residenciales diversos.

Inmediatamente al sur de Parque de Roma, se encuentra la urbanización de La Estrella, cuya construcción comenzó en la década de los setenta y se finalizó en los ochenta, diseñada con bloques plurifamiliares de hasta diez alturas en composición abierta, rodeados de zonas ajardinadas y, en ocasiones, con bajos comerciales, donde más del 90 % de las viviendas superan los 90 m<sup>2</sup> de superficie. En este conjunto residían en el año 2000 cinco individuos de la muestra de la alta sociedad y parte de las secciones censales que lo conforman cuentan según el Censo del 2001 con porcentajes de profesionales directivos del 15-20 %. Además, en la zona próxima al Parque Roma en la calle Pez Volador, una pequeña sección alcanza una renta per cápita de 26.772 euros. Se trata de un conjunto de bloques enlazados



**Figura 5.31.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de un sector del conjunto residencial Parque de Roma. Fuente: DGUET.

<sup>50</sup> La promoción quedó a cargo de Cooperativas como "Monte Aralar" o "Herfas" y promotoras privadas como Bancaya o Indocasa (ABC 1980-1985).

<sup>51</sup> Por ejemplo, en el acceso de Avenida de América residían la Condesa de Casa Montalvo y la Marquesa de Gelo; en Francisco Silvela número 50 la Marquesa de San Vicente y en el número 46 de la misma calle el directivo Alejandro Rojas Llamas; en Florestán Aguilar el Marqués de Dávila y en la Avenida de los Toreros el empresario José López de Letona y Roldán y el profesor de universidad Lope Pérez-Cornés.



construidos por la empresa Urbis, propietaria de los terrenos, con viviendas de 150 m<sup>2</sup> de superficie y cuatro dormitorios<sup>52</sup>. En todo caso, por los datos de renta per cápita de todo el conjunto puede inferirse que estamos ante un espacio residencial de clase media-alta.

En la Almendra Sur, que rodea el Ensanche meridional, no aparece ningún residente de la muestra de las elites del año 2000. Éste sigue siendo un espacio que no ofrece atractivos para el establecimiento de residencias de lujo o exclusivas y así lo reflejan los bajos porcentajes de empresarios y directivos de las secciones censales en la práctica totalidad del sector sin llegar a alcanzar ninguna una renta per cápita de 20.000 euros. Sin embargo, dentro de ese contexto hay que apuntar la presencia dos espacios con importantes porcentajes de profesionales en tareas de dirección, que cobran importancia como islas de calidad en un entorno mucho más heterogéneo y de menor categoría. Uno de ellos, localizado entre las calles de Santa Sabina, la plaza del Conde de Casal y la vía M-30, que ya destacaba en los datos socioeconómicos del Padrón de 1986 y que según el Censo del 2001, cuenta con un 20-22 % de profesionales directivos y un 11-12 % en la categoría socio-económica de empresarios y directivos. La manzana localizada entre calle Santa Sabina y Fernández Shaw, está compuesta por bloques en edificación abierta de nueve plantas con piscina levantados en 1977, sobre los solares de antiguas industrias (Mas, 1980:470). El otro conjunto limitado por la M-30, la Avenida del Mediterráneo y Fernández Shaw, cuenta a su vez con tres manzanas donde se localizan una serie de bloques, edificados a mediados de los años sesenta, entre los que se identifican usos no residenciales, como el Hotel de los años sesenta de la Plaza de Conde de Casal, la estación de Autobuses de la empresa Auto-Res<sup>53</sup> y un moderno edificio de oficinas construido en 1995. Junto a la M-30, se encuentran otras tres promociones de bloque abierto de hasta quince alturas con piscinas y bajos comerciales, construidas a finales de los años ochenta y principios de los noventa. En todo el conjunto entre el 80 % y el 90 % de las viviendas superan los 90 m<sup>2</sup> de superficie.



**Figura 5.32.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de la manzana entre las calles Santa Sabina y Fernández Shaw. Fuente: DGUET.

<sup>52</sup> ABC 09/06/1982 p. 58. En estos bloques residía en el año 2000 la Marquesa de Cartago. Además del protagonismo en la promoción de la inmobiliaria Urbis, propietaria de todo el sector (lo compró a la empresa de seguros La Estrella que da nombre al barrio), en esta zona también actuaron algunas cooperativas en la construcción de viviendas, como "Los Pilares" en la calle Sirio (ABC 30/06/1982 p.21).

<sup>53</sup>La terminal de autobuses de la empresa Auto-Res fue demolida en 2009 (<http://demoliciones.usabiaga.com>). En los solares resultantes el Ayuntamiento de Madrid había aprobado en 2007 la construcción de viviendas y zonas verdes que en la actualidad están aún sin ejecutar.



Por último, en la calle Téllez, junto a la playa de vías de Atocha, encontramos un ejemplo similar a los anteriores. Dos secciones censales resaltan en su contexto urbano por sus porcentajes de profesionales directivos (16 y 22 %), de licenciados y diplomados (39-40 %) y de la categoría socioeconómica de empresarios y directivos (11 y 16 %), aunque su renta per cápita no alcanza los 20.000 euros. Estamos ante una zona residencial de gran calidad construida en los años noventa sobre antiguos almacenes e instalaciones militares, con nuevas tipologías de manzana cerrada con equipamientos privados, que por la variedad en el tamaño de las viviendas permiten el acceso de un mayor abanico de grupos sociales.



**Figura 5.33.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 con varias manzanas cerradas modernas de alta calidad en la calle Téllez. Fuente: DGUET.

### 5.3.7. El Norte de la Periferia consolida sus zonas exclusivas

Pasamos ahora a caracterizar los espacios residenciales exclusivos de la Periferia, que se extiende desde la vía de circunvalación M-30 hasta los límites del término municipal de Madrid. Según los datos del año 2000 en este espacio aumentó un punto porcentual la presencia de domicilios de las elites respecto a 1980. Una vez más, es la zona norte y noreste donde se concentra el mayor número de casos y es mayor el incremento frente a la etapa anterior.

Dentro del Norte de la Periferia y siguiendo el sentido de las agujas del reloj, las secciones censales del antiguo municipio de Aravaca, alcanzan porcentajes destacados de profesionales directivos (18-25 %) y valores de renta per cápita iguales o superiores a los 20.000 euros (con un máximo de 35.752 euros), excepto las del casco antiguo, la urbanización Rosa Luxemburgo<sup>54</sup> y las próximas al ferrocarril. Todo ese espacio puede considerarse como una zona residencial de alto standing, donde abundan las viviendas unifamiliares y la tónica general es la baja densidad. Al norte de la carretera de la Coruña, la urbanización La Florida sigue manteniendo su alto grado de exclusividad, y junto a ella el sector de Valdemarín recoge por primera vez seis residencias de la muestra de las elites<sup>55</sup>. Esta zona había quedado aislada del crecimiento, con la barrera de los equipamientos y



**Foto 5.15.** Edificios del conjunto de la promotora Nuevo Mundo en Valdemarín. Fot. AGC.



**Foto 5.16.** Calle de la urbanización Monreal en Valdemarín. Fot. AGC.

<sup>54</sup> Cooperativa para el sindicato UGT de 1994, formada por viviendas unifamiliares adosadas (COAM, 2007:739).

<sup>55</sup> En La Florida residían el ingeniero Jaime López-Quesada y Fernández Lascoiti, el empresario Lorenzo Sanz Mancebo, el Marqués de Loureda, y la familia de María Dolores de Borbón y Orleans; en Valdemarín el Conde de Asumar, el académico y catedrático Ángel Martín Municio y el empresario Ramón Mendoza Fontela.

**Mapa 5.21.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en el antiguo municipio de Aravaca (Periferia Norte) en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

usos terciarios que se alineaban junto a la carretera N-VI (COAM, 2007: 737) y aún en la actualidad cuenta con numerosos solares vacantes. Hasta los años ochenta, contaba con algunas colonias de viviendas unifamiliares y es a partir de la década de 1990 cuando se acelera la construcción residencial, siempre orientada a las clases altas, introduciendo tipologías de bloques colectivos de baja densidad. Un individuo de las elites de la muestra del año 2000 residía en una vivienda unifamiliar de la antigua colonia Ayuca y otro en la urbanización Monreal construida en los años setenta<sup>56</sup>.



En Aravaca, al sur de la carretera de La Coruña, aparecen residencias de las elites en lugares ya señalados en el corte temporal de 1980: en el Plantío, en las urbanizaciones y viviendas unifamiliares aisladas que rodean el casco y en La Rinconada. Como novedad, al este del casco, junto a la Colonia Diplomáticos, localizan su residencia tres individuos de la muestra de alta sociedad, en pequeñas promociones de viviendas unifamiliares adosadas, construidas a

<sup>56</sup> En Monreal vivía el empresario Ramón Mendoza Fontela, en la Colonia Ayuca el empresario Juan Ramón Pla y Crespi de Valldaura.

mediados de los años setenta y principios de los ochenta, y en viviendas unifamiliares aisladas de la misma época<sup>57</sup>. Al sur del casco, se sitúan otros dos domicilios de las elites en las urbanizaciones de viviendas unifamiliares adosadas de los años noventa junto a la calle Brújula, pertenecientes al ámbito de ordenación del Plan Parcial La Horca aprobado en 1989 (López Lucio & Hernández Aja, 1995: 147)<sup>58</sup>. Mientras, un último individuo señala su residencia en la promoción de bloques plurifamiliares de la calle Húmera, junto a las vías del ferrocarril, catastrada con fecha de 1983 (DGC)<sup>59</sup>.



En la Periferia Norte, cabe señalar también el sector septentrional de la urbanización Puerta de Hierro como zona residencial muy exclusiva, donde encontramos hasta 15 casos de residencias de las elites de la muestra del 2000. Destaca la presencia de domicilios en el sector de Fuentelarreina de la Inmobiliaria Alcázar (Álvarez Orellana, 1992: 305), formado por bloques plurifamiliares en composición abierta, cuyas secciones censales alcanzan porcentajes de profesionales directivos del 20-22 %, de licenciados y diplomados del 44-51 % y una renta muy elevada (entre 25.455 y 27.528 euros)<sup>60</sup>. Además, aparecen dos personajes de las elites residiendo en el espacio del Plan Parcial de Ordenación de la Unidad Urbanística I de Peña

**Figura 5.34.** Avenida de Valdemarín 71. Urbanización, catastrada con fecha de 1993, organizada en cuatro bloques lineales aislados constituidos cada uno por dos edificios de 6 plantas, con dos viviendas de más de 280 m<sup>2</sup> en cada una de ellas, situados en una gran parcela de 10.887 m<sup>2</sup>, con piscina y zonas de estancia centrales y un único acceso vigilado. Elaboración propia.

**Figura 5.35.** Publicidad de la Urbanización de la promotora Nuevo Mundo en Valdemarín. Fuente: ABC 07/03/1998 p.128.

<sup>57</sup> En los chalés de la zona de Fuente del Rey vivían el periodista Dieter Kroner, el directivo Stinianopulos Ridruejo y José Ramón Hoces Elduayen, de la Casa Ducal de Hornachuelos.

<sup>58</sup> Uno de ellos es el Marqués de Noya.

<sup>59</sup> Residía en esta promoción en Marqués de Buenavista.

<sup>60</sup> Tenían aquí su residencia el Marqués de Casa Argudín, el Marqués de Montepío, el ingeniero Juan Antonio Belda Garrido o el periodista José Luis Uribarri Grenouillou.

Grande, aprobado en 1975 (Ibídem, 1992: 332), uno en las unifamiliares adosadas, y otro en los bloques colectivos<sup>61</sup>. Se trata de un sector con menores niveles de renta y de porcentajes de empresarios y directivos (17-20 %), pero compuesto por viviendas de alta calidad para clases medio-altas. Finalmente, en la parte de Fuentelarreina formada por unifamiliares se alojan otros dos individuos de la alta sociedad<sup>62</sup>. En esa zona, desde 1980, se han ocupado algunas parcelas que quedaban vacantes e incluso se han introducido unifamiliares adosadas en una parcela de la calle Somontes (**Mapa 5.19**)<sup>63</sup>.

El conjunto de Mirasierra es elegido como residencia en el año 2000 por 11 personajes de las elites, siendo un sector que ha consolidado su exclusividad como zona residencial. El nivel de renta es muy elevado en la mayor parte de las secciones censales (con un máximo de 34.654 euros), así como los porcentajes de directivos (16-24 %), de licenciados y diplomados (35-46 %) e incluso de la categoría socioeconómica de empresarios y directivos (10-15 %) en algunas secciones. De esos altos niveles quedan exceptuadas las secciones del noroeste que corresponden a las promociones de la década de 1970 de bloques plurifamiliares de Protección Oficial para empleados de Telefónica, que cuentan con viviendas de menor calidad (Álvarez Orellana, 1992: 294). Un grupo de miembros de las elites se alojaba en las viviendas unifamiliares aisladas de la primera fase de la urbanización<sup>64</sup> y el resto se reparte en las promociones de bloques plurifamiliares de alta calidad de los años setenta y ochenta y en una promoción de viviendas unifamiliares adosadas, catastradas en 1968 (DGC), en la calle Peña Pintada<sup>65</sup>.

Desde 1980 Mirasierra registra un importante crecimiento con nuevas fases de ampliación hacia el norte hasta la vía del ferrocarril y ocupando las parcelas vacantes en toda la zona. Las nuevas promociones han utilizado varias tipologías de bloques colectivos y de viviendas unifamiliares, generalmente adosadas, orientadas al

<sup>61</sup> En una vivienda unifamiliar residía el alto ejecutivo Luís Acebal Monfort y en los bloques el empresario Eusebio Lafuente Hernández, Conde de Fuente Roja.

<sup>62</sup> En esta zona de unifamiliares tenían su domicilio los arquitectos Pablo Aldaz y Barrera y Ricardo Martín-Esperanza y Pérez.

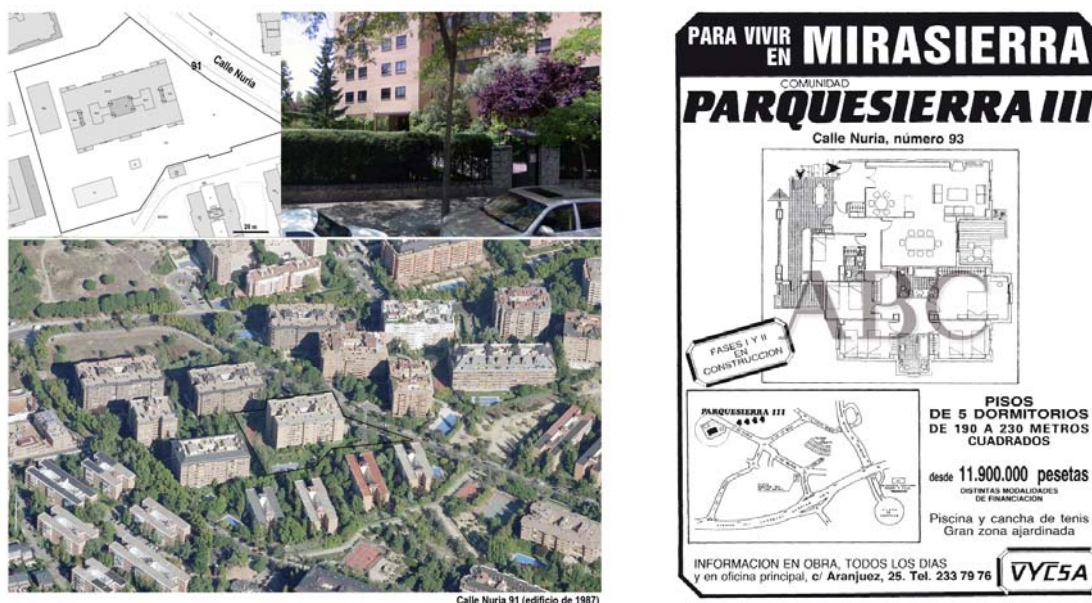
<sup>63</sup> ABC 22/05/1983 p. 34.

<sup>64</sup> En esa tipología de viviendas residían, entre otros, los empresarios José María Sabater Codina y su hijo Antonio Sabater Miarnau, el guitarrista Paco de Lucía y el abogado Juan López Quesada y Morano.

<sup>65</sup> En los bloques plurifamiliares tenían su domicilio el empresario Miguel Fernández Fernández-Vega, el director de museos Fernando Perera Mezquida, y en la promoción de unifamiliares adosadas el diplomático Ion de la Riva Guzmán de Frutos.



alojamiento de población de clase media-alta y alta. Un ejemplo de las promociones de adosados son los *Jardines de Mirasierra* en la calle Peña Pintada del año 1985 o los de *Nuevo Mundo* en la calle Nuria con vuelta a La Masó de 1981, ambas con piscinas y equipamientos privados. En cuanto a la construcción de bloques, podemos señalar la tercera fase del conjunto *Parquesierra* de 1985, situado al final de la calle Nuria, con bloques abiertos de siete plantas rodeados de jardines y equipamientos privados y viviendas de cinco dormitorios de 190 a 230 m<sup>2</sup> de superficie<sup>66</sup>.



Al sur de Mirasierra, entre la Avenida del Cardenal Herrera Oria y la calle Alfredo Marquerie, aparece una sección censal con un porcentaje de empresarios y directivos del 20,8%, un 41 % de licenciados y diplomados y un nivel de renta de 21.757 euros, por lo que, aun sin aparecer ningún caso de la muestra de domicilios de alta sociedad, se advierte que es una zona con cierta exclusividad. Se trata de un conjunto de bloques plurifamiliares sobre terrenos que, en un principio formaron parte del Plan Parcial de Mirasierra de 1954, que los destinaba a viviendas unifamiliares, pero años más tarde el Plan General de 1963 calificó la zona como edificación abierta en altura. La inmobiliaria JUBAN S.A., propietaria de los terrenos, realizó la ordenación definitiva de este sector que fue aprobada en 1975 (Álvarez Orellana, 1992: 341). El conjunto se compone de bloques de entre 6 y 11 alturas, en los que el 92, 4 % de las viviendas cuentan con una superficie mayor a 90 m<sup>2</sup>.

<sup>66</sup> ABC 31/01/1981 p. 8, ABC 27/01/1985 p. 29 y ABC 24/03/1985 p. 4.

**Figura 5.36.** Calle Nuria 91 (Mirasierra). Cada uno de los bloques que forman la Urbanización Parquesierra es independiente y está cerrado en una gran parcela con piscina y espacios ajardinados privados. Elaboración propia.

**Figura 5.37.** Publicidad de la promoción Parquesierra en Mirasierra. Fuente: ABC 24/03/1985 p.4.



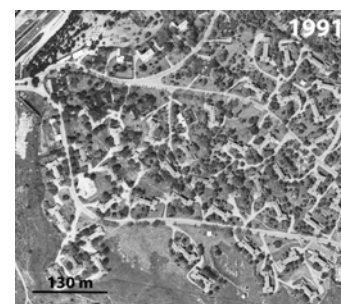
**Figura 5.38.** Calle Alonso Quijano 22 (Nuevo Toboso). El chalet, con una superficie de 627 m<sup>2</sup> construidos sobre una parcela de 1.020 m<sup>2</sup>, forma parte de una pequeña promoción de cuatro casas promovidas en 1987 en la urbanización Nuevo Toboso. La colonia, iniciada en 1960 con la oferta de parcelas y *viviendas acomodadas*, no se consolida hasta mediados de la década de los ochenta del siglo pasado. Elaboración propia.

Siguiendo la carretera de Colmenar Viejo (M-607), al norte del casco de Fuencarral, se encuentra la urbanización de viviendas unifamiliares Nuevo Toboso, cuya sección censal destaca con un 20 % de profesionales directivos y un 15 % en la categoría socio-económica de empresarios y directivos. No contamos con información de su nivel de renta per cápita porque los límites de la sección censal no coinciden con los del Censo de 2001. El origen de Nuevo Toboso es una parcelación realizada por la empresa NUTOSA para la construcción de viviendas para grupos acomodados y se remonta a 1957, cuando se inscribieron las primeras parcelas, iniciándose su edificación en 1964 (Revilla, 2005: 8). A principios de la década de los ochenta contaba con poco más que una docena de casas, pues el lugar se encontraba mal comunicado con la ciudad, pero a partir de ese momento alcanza un rápido desarrollo probablemente espoleado por la puesta en marcha de la vecina actuación de Tres Olivos, cuyo Plan Parcial se aprobó en 1988 (López Lucio & Hernández Aja, 1995: 161). En el año 2000 aún quedan parcelas vacantes en Nuevo Toboso y se encuentra una variada categoría de calidades en las viviendas. A pesar de no localizar aquí la residencia de ningún personaje de las elites, los datos del Censo aluden a una revalorización de la urbanización como zona residencial de calidad.

### 5.3.8. La Periferia Noreste. Arturo Soria como espina dorsal de un espacio residencial de calidad

Cruzando el eje de la carretera de Burgos y al este de la M-30, pasamos a la Periferia Noreste, que en la muestra de residencias de las elites aumenta ligeramente con respecto a 1980, pasando de representar el 7,1 % al 9,8 % del total de casos en la Periferia. Comenzando por el norte, justo en el límite del término municipal de Madrid con el de Alcobendas, una sección censal de gran superficie alcanza un 30,9 % de profesionales directivos y un 19 % de la categoría económica de empresarios y directivos y una renta per cápita de 21.680 euros. En esta sección censal en el año 2001 solo encontramos un reducido sector de la urbanización El Encinar de los Reyes<sup>67</sup>, perteneciente en su práctica totalidad al municipio de Alcobendas, que fue creada a finales de los años cincuenta a partir de una segregación de la finca La Moraleja, adquirida por la empresa El Encinar de los Reyes S.A., para alojar a militares estadounidenses que trabajaban en la base aérea de Torrejón de Ardoz. Está compuesta por varias tipologías de viviendas unifamiliares en función de la graduación de los militares que debían acoger. Todo el conjunto ha evolucionado como una zona de gran exclusividad por su ubicación junto a La Moraleja y por el lujo de las viviendas. En el año 2000, además de las construcciones originales para los militares americanos, en la parte del municipio de Madrid se habían desarrollado nuevas promociones de viviendas unifamiliares, pareadas y adosadas.

Dentro de esta Periferia Noreste, la calle Arturo Soria, continúa siendo en el año 2000 la espina dorsal de un espacio residencial muy exclusivo. Las secciones censales que se ubican a lo largo de Arturo Soria, desde su extremo norte hasta el barrio de San Pascual (calle Marqués de Portugalete), tienen una renta superior a los 20.000 euros. En el norte de la calle los indicadores de renta (con un máximo de 23.992 euros) y el porcentaje de empresarios y directivos (16-21 %) señalan la zona del Pinar de Chamartín, donde residían 12 individuos de las elites<sup>68</sup>. La zona central de este sector, entre las calles Caleruega y Condado de Treviño, tiene según los datos de renta y del Censo un nivel inferior, que además coincide con la parte de mayor



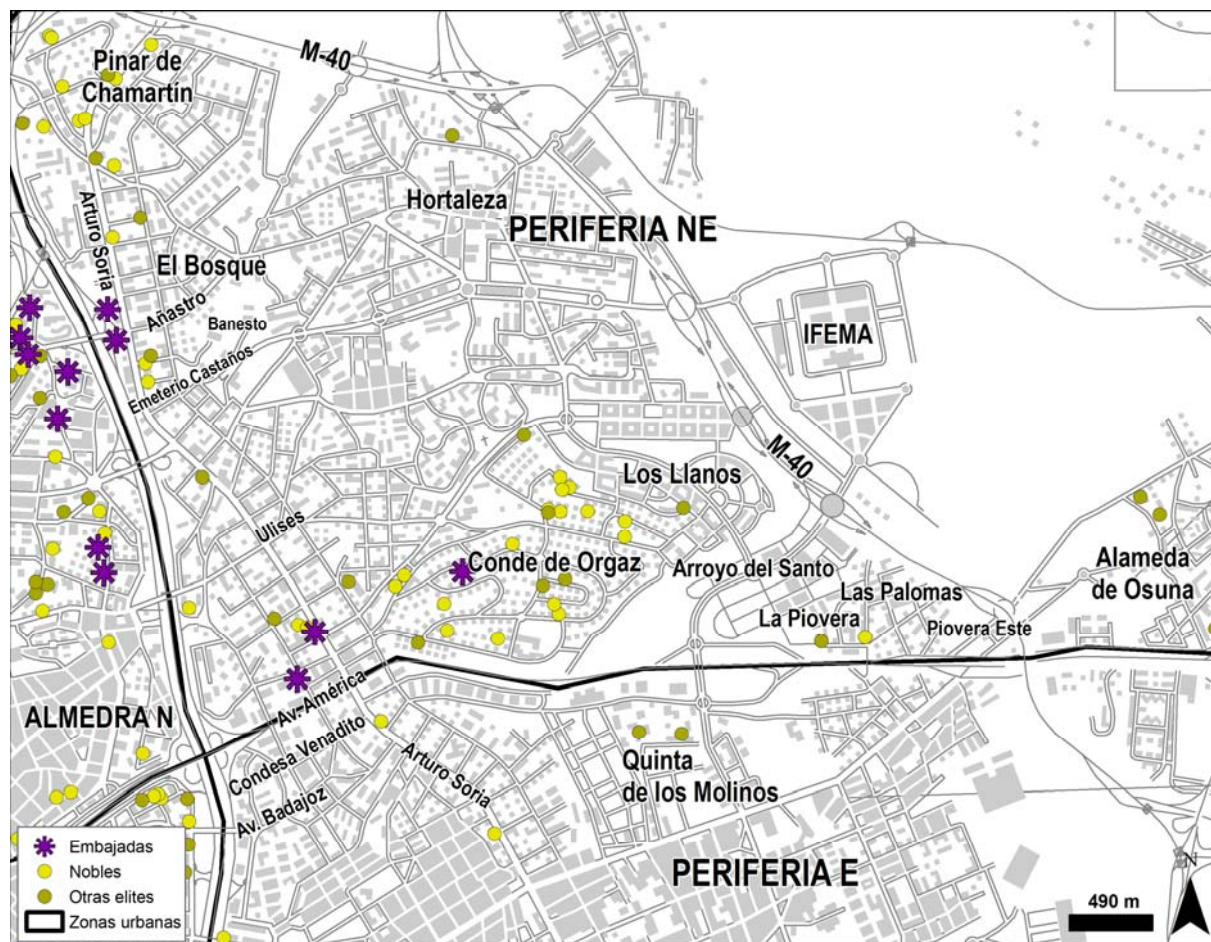
**Figura 5.39.** Fotografía aérea de 1991 de un sector de la urbanización El Encinar de los Reyes. Fuente: DGUET .

<sup>67</sup> Esta sección actualmente engloba parte del barrio de Sanchinarro.

<sup>68</sup> En distintas promociones de Pinar de Chamartín tenían su domicilio el abogado y miembro del Club Rotario Miguel Segimón Escobedo, el arquitecto José Antonio Gironella García-Héctor, el alto ejecutivo Antonio Losada Aguilar, el Conde de Guevara y el Marqués de Marín, entre otros.



densidad de población<sup>69</sup>. El Pinar termina de consolidarse entre los años ochenta y el 2000, de hecho, algunos bloques de ese sector se construyen a finales de los años noventa<sup>70</sup>, con altas calidades que perpetúan la exclusividad de la zona. El remate norte del barrio queda fijado con la inauguración en 1990 de la Avenida de Manuel Azaña, como nuevo cierre de la carretera de circunvalación M-40.



**Mapa 5.22.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas y las sedes de las embajadas en la Periferia Noreste y Este en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

Siguiendo Arturo Soria hacia el sur, en las primeras manzanas definidas por el plan de la Ciudad Lineal entre la Avenida de San Luís y Julio Dánvila, encontramos dos residentes de la muestra de las elites<sup>71</sup>. Se trata de un espacio urbano compuesto por distintas tipologías de bloques plurifamiliares de alta calidad y baja densidad, contruidos en su mayoría en las décadas de los años ochenta y noventa. El nivel exclusivo de estas manzanas se refleja en su nivel de

<sup>69</sup> Los menores niveles de renta y de empresarios y directivos presentes en esta zona central de El Pinar hacen pensar que una de las razones que pueden llevar a su depreciación respecto al resto del conjunto es la composición abierta de los bloques, sin cerramiento perimetral y con comercios en los bajos.

<sup>70</sup> El arquitecto Rafael de la Hoz diseñó un bloque de alta calidad que se construye en entre 1998 y 2000 en la Avenida de Arturo Soria 325-327 (COAM, 2007).

<sup>71</sup> Los residentes eran el empresario Ignacio Vega García-Pastor y el Conde de Artal.



renta (23.057 euros) y en los datos del Censo, que dan un porcentaje de 20,4 % de directivos, un 35 % de licenciados y diplomados y una proporción de viviendas por encima de los 90 m<sup>2</sup> de superficie del 71 %.

A continuación, sobresale la sección censal que abarca las manzanas de la Ciudad Lineal situadas las calles Añastro y Emeterio Castaños, con una representación de directivos del 20,7 %, de licenciados y diplomados del 41 % y una renta de 23.697 euros. Aquí residían tres miembros de la muestra de las elites en bloques plurifamiliares sobre parcelas de tamaño medio y pequeño (inferiores a 5.000 m<sup>2</sup>) construidos en las décadas de 1970 y 1980, con tres o cuatro plantas y viviendas más de 150 m<sup>2</sup> de superficie<sup>72</sup>. Este tipo de edificaciones se mezclan con viviendas unifamiliares de distintas épocas, siendo ese carácter mixto de baja densidad la esencia del paisaje residencial actual de la Ciudad Lineal.

Al este de la Avenida Arturo Soria, junto a la calle Mesena, sobresale en los datos del Censo la Urbanización El Bosque, construida a finales de la década de 1960, compuesta por modestas viviendas unifamiliares pareadas y aisladas, que en el año 2000 se había revalorizado notablemente, con niveles de renta de hasta 22.512 euros, porcentajes de directivos de más del 20 % y de licenciados y diplomados por encima del 40 %. Estos valores también se cumplen en las manzanas que se sitúan al sur de la urbanización El Bosque hasta la calle Costa Rica, donde conviven promociones de bloques colectivos abiertos y en urbanizaciones cerradas con viviendas unifamiliares, todas ellas con de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie. Es un sector de calidad y cierta exclusividad, a pesar de no encontrar en él ningún personaje de la muestra de las elites del año 2000.

La calle Ulises y la Avenida de América delimitan la zona de la Ciudad Lineal con mayor valor de renta (entre 25.798 y 26.757 euros), compuesta por tres secciones censales que además cuentan con un 20-24 % de directivos, más del 40 % de licenciados y diplomados y un 12-14 % de la categoría socio-económica de empresarios y directivos, a cuya luz se convierte en el sector más exclusivo de Ciudad Lineal. Aquí levantó su casa el propio Arturo Soria y encontramos la residencia de tres individuos de las elites del año 2000, en bloques plurifamiliares de gran calidad, con cuatro plantas y viviendas de más de 160 m<sup>2</sup> de



**Foto 5.17.** Promoción de 1991 de dos bloques en una manzana de la Ciudad Lineal, calle Bueso Pineda 12, sobre una parcela de 2.300 m<sup>2</sup>. Cuenta con garajes, trasteros, piscina y viviendas de 68 a 350 m<sup>2</sup> (DGC). Fot. AGC.



**Figura 5.40.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de un sector de la urbanización abierta El Bosque. Fuente: DGUET.



**Figura 5.41.** Publicidad de chalés en el conjunto El Bosque. Fuente: ABC 20/07/1967 p.67.

<sup>72</sup> En esta zona habitaban el abogado Jaime García-Andrade y de Colmenares y el Marqués de Oquendo.

superficie<sup>73</sup>. Estos bloques plurifamiliares generalmente construidos en las décadas 1970 y 1980 y en ocasiones en los noventa, conviven en manzanas con viviendas unifamiliares diversas, formando un conjunto de variedad morfológica de gran calidad.



**Figura 5.42.** Arturo Soria 325-327. Bloque catastrado con fecha de 2000 de 9 plantas, con viviendas de dimensiones variadas en una parcela cerrada de 2.690 m<sup>2</sup> con piscina. Elaboración propia.

**Figura 5.43.** Avenida de los Madroños 21 (Parque Conde de Orgaz). Bloque de 5 plantas, con sótano destinado a garaje y viviendas entre 150 y 210 m<sup>2</sup>, en una parcela de 3.216 m<sup>2</sup> con piscina privada. Elaboración propia.

Dentro de la Periferia Noreste el conjunto con los datos de renta más elevados (entre 27.724 y 41.889 euros, la segunda más alta del municipio de Madrid) corresponde a la urbanización Conde Orgaz, consolidada como una de las zonas residenciales más exclusivas de Madrid. En el año 2000, 21 individuos de la muestra de las elites habían elegido residir en este lujoso sector de la ciudad y la información del Censo arrojaba en las cuatro secciones que componen la urbanización altos porcentajes de directivos (30 al 33 %) y de licenciados y diplomados (38 al 43 %)<sup>74</sup>. Desde los años ochenta al cambio de siglo, en Conde de Orgaz se construyeron muchos de los espacios vacantes, combinando las viviendas unifamiliares aisladas con promociones de adosadas y pareadas, con más de un 70 % de las viviendas por encima de los 90 m<sup>2</sup>. En la fachada de la Avenida de los Madroños se concluyeron los bloques plurifamiliares de lujo que sirven de pantalla al conjunto, mientras por el norte se acometió la ampliación de la urbanización.

<sup>73</sup> En esta parte de la Ciudad Lineal residían el alto ejecutivo Giovanni Bertoli Tagini, el Conde de Oliva y el Conde de Peñaflorida.

<sup>74</sup> Entre los residentes se encontraban: el Marqués de Somosierra, el Marqués de Alonso Martínez, el Duque de Ansola, el arquitecto y ex diputado Eduardo González Velayos, y el empresario Enrique Aguirrezabala Castañeda.

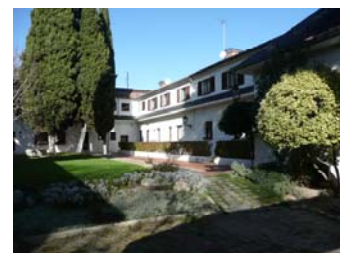
Al norte de Conde de Orgaz, dentro de las secciones censales con renta elevada (entre 27.725 y 32.947 euros), se encuentra una nueva pieza urbana denominada Plan Parcial Los Llanos (API 16.08, PP I-1) siguiendo las previsiones del Plan General de 1985, diseñada por J.A. Ridruejo Brieva, con macromanzanas cerradas de bloques plurifamiliares y viviendas unifamiliares de gran calidad. En la descripción del Plan se establece que su objetivo es frenar la fuerte segregación social de las clases altas en esta zona (López Lucio & Hernández Aja, 1995: 97), probablemente en referencia a su vecino Conde de Orgaz. Sin embargo en la realidad la mayor parte de la operación está compuesta por viviendas de lujo y la práctica totalidad de las viviendas de VPO del conjunto se localizan en la calle Silvano, en la zona más alejada de Conde de Orgaz. De hecho esas manzanas de VPO se localizan en una sección cuyos datos censales del año 2001 (9 % de profesionales de la dirección y 26 % de licenciados y diplomados) palidecen en comparación con sus vecinas.

Hacia el este, la Piovera da continuidad a este eje de prestigio y alta categoría. Los datos del Censo de 2001 lo corroboran, ya que la proporción de profesionales directivos está entre el 24 y 26 %, la categoría socio-económica de empresarios y directivos es del 13-18 % y los licenciados y diplomados suponen el 41 %, amén de contar con un elevado porcentaje de viviendas de más de 120 m<sup>2</sup> que en la parte oriental de la urbanización supera el 75 %. A estos indicadores se suma la presencia de dos individuos de la muestra de las elites del año 2000, uno de ellos en la parte antigua de la Piovera y otro en su ampliación oriental junto a la llamada Colonia Las Palomas<sup>75</sup>.

Las Palomas forma parte de la antigua Colonia Alfonso XIII, que según el Censo de 2001 cuenta con un 27 % de profesionales directivos, un 14 % de en la categoría socio-económica de empresarios y directivos. Esta Colonia se construyó a mediados de los años veinte del siglo pasado, orientada a segunda residencia de las clases altas, y su configuración es propia de una ciudad jardín tradicional. Desde el primer momento se planteó como un espacio privilegiado, rodeado de espacios verdes, con estación de tranvía y con suministro de agua y luz eléctrica (Canosa, 1995: 107). En el año 2000 el sector se encuentra muy transformado, pues han proliferado nuevas urbanizaciones de viviendas unifamiliares adosadas. Además, la Colonia quedó dividida en dos partes por el nuevo acceso de la carretera de Barcelona



**Figura 5.44.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 del sector de viviendas de alta calidad del Plan Parcial Los Llanos. Fuente: DGUET.



**Foto 5.17.** Edificio de la antigua finca de La Piovera rehabilitado para uso de viviendas de calidad. Fot. AGC.

<sup>75</sup> En la Piovera vivía la Marquesa de Leis y en Las Palomas el médico Jaime Pérez Bustamante.



construido en la década de los sesenta, siendo la parte septentrional de la misma a la que se refieren los altos valores de empresarios y directivos del Censo de 2001, es decir, a Las Palomas. Con el tiempo, las viviendas de la zona se han convertido en primera residencia y ofrecen excelentes características, ya que más del 83 % de ellas tiene una superficie superior a 120 m<sup>2</sup>. Los datos de la renta per cápita de la sección censal en la que se inserta son elevados (24.444 euros), lo que reafirma su consideración en el año 2000 como espacio residencial exclusivo.



**Foto 5.18.** Vista de Arroyo del Santo con el Parque Juan Pablo II en primer término. Fot. AGC.



**Foto 5.19.** Promoción de bloques de baja densidad en la zona de La Piovera Este. Fot. AGC.

La marca de calidad de toda esta zona queda ratificada por las actuaciones que han rematado el espacio vacante entre Conde de Orgaz, La Piovera y la Colonia de Alfonso XIII. Se trata de dos piezas cuyo desarrollo se puso en marcha tras la aprobación del PGOU de 1985 y que en el año 2000 aún no se han finalizado. La primera, al Oeste de La Piovera es el sector Arroyo del Santo (API 16.22 MPP II-2), también diseñado por J.A. Ridruejo Brieva, compuesto por bloques plurifamiliares en manzanas cerradas con viviendas de muy alta calidad y un gran parque urbano (Bataller et al., 2004)<sup>76</sup>. Esta zona entre Conde de Orgaz y La Piovera estaba clasificada por el anterior Plan General de 1963 como zona rústico forestal, uso revalidado por las Ordenanzas municipales de 1972, convirtiéndose así en otro caso en el que las elites ganan un nuevo espacio residencial de alta calidad a costa de zonas verdes. El segundo sector colmatado al este de la Colonia Alfonso XIII, se denomina Piovera Este (puesto en marcha a través de un Estudio de Detalle aprobado en 1986) y está compuesto por seis hectáreas con viviendas unifamiliares y bloques en manzana cerrada de

<sup>76</sup>La alta categoría de este espacio queda refrendada por la manzana cerrada construida por el Grupo Inmobiliario Baluarte, donde los pisos alcanzan a inicios de 2010 precios superiores al millón de euros ([idealista.com](http://idealista.com)).



baja densidad (20 viviendas por hectárea), entre las que no había previsión de construcción de Viviendas de Protección Oficial. De hecho, López Lucio & Hernández-Aja (1995: 252) han calificado esta operación como "urbanización de lujo".

Para terminar con la Periferia Noreste, solo queda señalar la presencia en Alameda de Osuna de una sección censal al norte de la calle de La Rioja con un nivel de renta per cápita entre 25.394 euros, un 19,6 % en de profesionales directivos y un 11 % de la categoría socio-económica de empresarios y directivos. Se trata de una espacio que en el año 2000 agrupa tres promociones de viviendas, una de bloques plurifamiliares abiertos en una manzana con perímetro cerrado y dos manzanas de viviendas unifamiliares adosadas. El 80 % de las viviendas de esta sección tiene una superficie mayor a 90 m<sup>2</sup>, pero no aparece ningún domicilio de la muestra de la alta sociedad, frente a su presencia en otras secciones sin datos llamativos de la parte sur de la Alameda de Osuna y en la urbanización de viviendas unifamiliares adosadas de la calle Monteverde<sup>77</sup>.



**Foto 5.20.** Chalés de la promoción de viviendas adosadas de 1978 de la calle Monteverde en la Alameda de Osuna. Fot. AGC.

### 5.3.9. La Periferia Este aprovecha la cercanía de Arturo Soria

La Periferia Este, que comienza al sur de la carretera de Barcelona y se extiende hasta la de Valencia, es un amplio espacio diverso, en el que los datos de la renta per cápita y del Censo de 2001 señalan la franja urbana próxima a la carretera de Barcelona como el área más selecta de todo el sector, en continuidad con los espacios exclusivos de Arturo Soria y Conde de Orgaz (**Mapa 5.22**). En primer lugar, junto a la M-30 vuelven a destacar las mismas secciones censales de 1980, en torno a la Avenida de Badajoz y la calle Condesa de Venadito. Aquí desde la década de los ochenta se producen cambios de uso terciario a residencial de lujo, lo que confirma el alto estatus de la zona. Por ejemplo, en el solar de la calle Agastia 31 se levanta una promoción de gran calidad, catastrada en el año 2000, con tipología de manzana cerrada<sup>78</sup>. En conjunto, en esta zona el nivel de renta per cápita (23.840 euros) no es tan elevado como otras comentadas

<sup>77</sup> En el sur residía el alto ejecutivo Jorge Huete Mateo y en la calle Monteverde el empresario Santiago Escrivá de Romaní y de Olano y el abogado Alfonso Codorniú Aguilar.

<sup>78</sup> En esta promoción de bloques plurifamiliares en manzana cerrada en el 2010 se encuentra en alquiler un ático de 265 m<sup>2</sup> por 4.200 euros/mes ([idealista.com](http://idealista.com)). La urbanización cuenta con vigilancia 24 horas, domótica, piscina, pádel, gimnasio. Y el anuncio reza que es ideal para embajadas y multinacionales.

anteriormente, pues una presencia más heterogénea de grupos sociales, aunque llegan a alcanzar un 21 % de profesionales directivos y un 12 % de la categoría socio-económica de empresarios y directivos.



**Figura 5.45.** Calle Agastia 31. Varios bloques abiertos de 9 plantas se disponen en una manzana cerrada, de 15.928 m<sup>2</sup>, con piscina, de acceso único y vigilado. Elaboración propia.

**Figura 5.46.** Calle Doña Juana I de Castilla. El bloque de cinco plantas, al que se accede por una calle privada, forma parte de un gran conjunto dentro de la Quinta de los Molinos que dispone de piscina y zonas de estancia privadas en una parcela común de 3.295 m<sup>2</sup>. Elaboración propia.



**Foto 5.21.** Promoción de alta calidad de la calle Agastia 31. Fot. AGC.

En esta misma zona, hacia el este, en las manzanas de la Ciudad Lineal entre la carretera de Barcelona y Marqués de Portugalete, aparece una sección censal con valores del 22 % de directivos y un 13 % de la categoría socio-económica de empresarios y directivos, aunque con un nivel de renta per cápita inferior a 20.000 euros, donde además se localiza la residencia de un personaje de la muestra de la alta sociedad<sup>79</sup>. Las características morfológicas de esta zona apenas difieren de las manzanas de la Ciudad Lineal descritas anteriormente, es decir, con una variada tipología de viviendas unifamiliares y bloques plurifamiliares de calidad de distintas fechas.

Hacia el este, destacamos las exclusivas y altamente segregadas promociones desarrolladas dentro de la antigua finca de la Quinta de los Molinos, cuya sección censal también engloba la finca del Marqués de Torre Arias y alcanza un 26,6 % de profesionales directivos, un 18 % de la categoría socio-económica de empresarios y directivos, un 35 % de licenciados y diplomados y una renta per cápita de 21.613 euros. Las promociones localizadas en la antigua propiedad de la Quinta de los Molinos, a ambos lados del Palacio, están compuestas por bloques plurifamiliares en composición abierta de gran calidad, con equipamientos privados y perímetro cerrado, construidas en los años

<sup>79</sup> Se trata del Conde de Estradas, que residía en una pequeña promoción de chalés pareados con fecha de catastro de 1988 (DGC).

ochenta<sup>80</sup>. En ellos encontramos residiendo en el año 2000 a dos personajes de la muestra de las elites<sup>81</sup>.

En la misma sección censal, junto a las últimas manzanas de la Ciudad Lineal antes de llegar a la calle Alcalá, se encuentra una parte del Plan Parcial de 1990 llamado también Quinta de los Molinos, construido mayoritariamente con viviendas de tipología de vivienda unifamiliar en hilera, reservando sólo algunas parcelas centrales para manzana cerrada de bloques plurifamiliares. En un principio, este Plan Parcial tenía como objetivo la promoción mayoritaria de viviendas de protección oficial, sin embargo pronto cambiaron los parámetros y éstas quedaron muy reducidas (López Lucio & Hernández-Aja, 1995:108) lo que, sin duda, permitió aprovechar este vacío de la ciudad para construir viviendas de alto standing, acordes con su entorno privilegiado en las cercanías de la calle Arturo Soria.



**Figura 5.47.** Publicidad de una de las promociones de bloques plurifamiliares de alta calidad levantadas en la antigua Quinta de los Molinos. Fuente: ABC 11/10/1988 p.68.

### 5.3.10. La exclusión del Sur de la Periferia

Para completar la caracterización de las zonas en que se dividió Madrid, queda comentar el espacio de la Periferia Sur. Al igual que se señaló en 1980, los indicadores no señalan ningún espacio exclusivo en este amplio sector, donde la renta per cápita no supera los 15.000 euros, siendo la vía de circunvalación M-30 una verdadera frontera en la bajada del nivel de renta. Tan solo en el acceso de la carretera de Extremadura un par de secciones censales sobrepasan ese umbral y en su entorno se localizan las residencias de dos personajes de la muestra de las elites del 2000<sup>82</sup>. En el resto de esta Periferia tienen su domicilio otros cuatro individuos de las elites, en zonas residenciales de clase media como Santa Eugenia y otras de menor categoría en el distrito de Usera<sup>83</sup>. Definitivamente, en el sur de la ciudad no hay lugar para las residencias exclusivas.

<sup>80</sup> Una de estas urbanizaciones en la calle Doña Juana de Castilla fue realizada por la promotora REAL INVESTMENT, con pisos de lujo desde 150 m<sup>2</sup> (ABC 11/10/1986 p.70).

<sup>81</sup> Eran los altos directivos Ana Baschwitz Gómez de las Barcenas y Francis Huss Seltensperger.

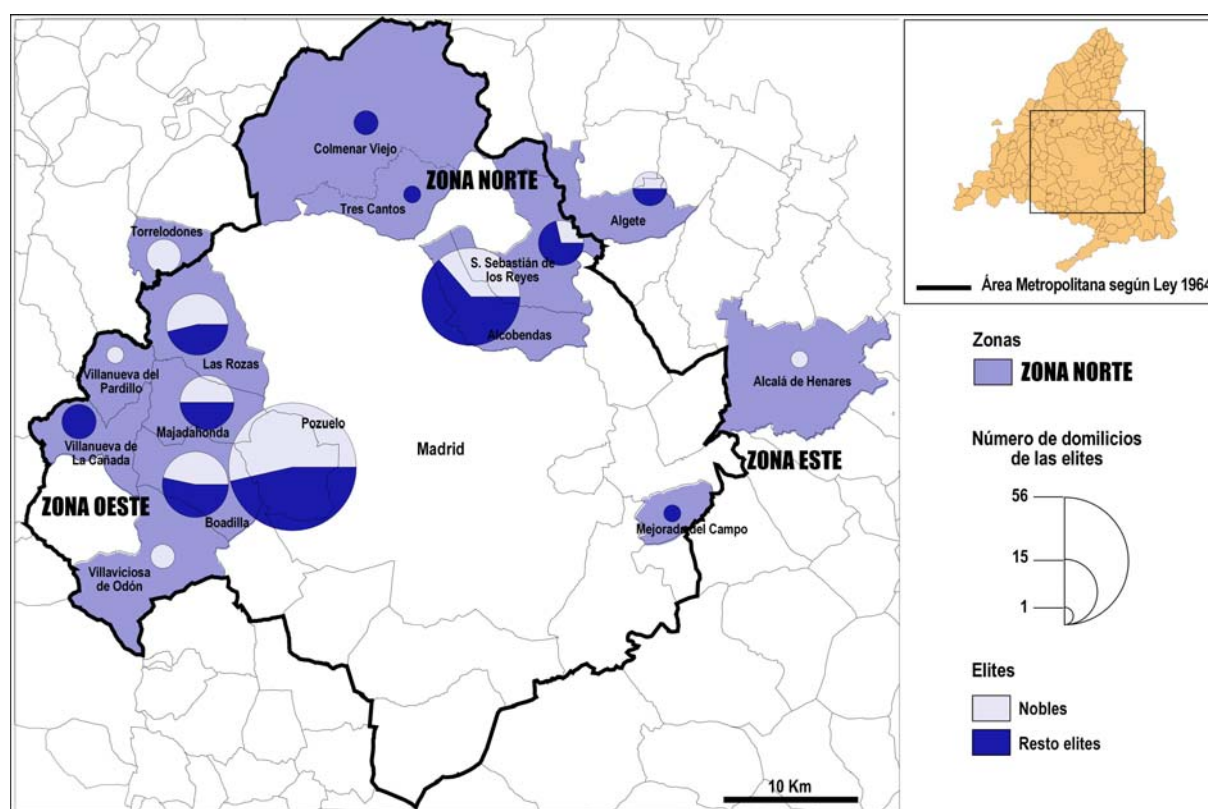
<sup>82</sup> Se trata de la Marquesa de Montellano y el Marqués de Santa Lucía de Conchán.

<sup>83</sup> En Santa Eugenia residía el alto ejecutivo Juan Manuel Castro Bastos, en Usera el pintor Mariano de Souza y Sáez y la Vizcondesa de Barrionuevo.



#### 5.4. Los espacios residenciales exclusivos en el Área Metropolitana de Madrid en el siglo XXI

Para caracterizar los espacios residenciales de los municipios del AMM, como en el caso de Madrid, se utilizarán la muestra de las elites, los datos del Censo de 2001 y los del avance de la renta per cápita para el año 2000, a nivel de sección censal. En total son 15 municipios los que acogen domicilios de las elites y, a excepción de Alcalá de Henares y Mejorada del Campo (ambos con un solo caso de residencia de las elites), todos se encuentran en a la zona metropolitana norte y oeste.



**Mapa 5.23.** Distribución de los domicilios de la muestra de las elites por municipios. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

Como podemos observar en el **Mapa 5.23** y en el **Cuadro 5.12**, el oeste metropolitano acoge al 68,1 % del total de residencias de la muestra de las elites, más del doble que el norte (30,4 %). A nivel municipal, la concentración es aún mayor ya que dos municipios son los auténticos protagonistas: Pozuelo de Alarcón y Alcobendas, con el 36,4% y el 21,4 % respectivamente de los domicilios de la muestra fuera de la capital.



Zona	Municipios	Nobles	%	Otras elites	%	Total	%
Norte	Tres Cantos	0	0,0	1	1,2	1	0,6
	Colmenar Viejo	0	0,0	2	2,5	2	1,3
	Algete	2	2,7	2	2,5	4	2,6
	San Sebastián de los Reyes	2	2,7	5	6,2	7	4,5
	Alcobendas	12	16,4	21	25,9	33	21,4
Este	Alcalá de Henares	1	1,4	0	0,0	1	0,6
	Mejorada del Campo	0	0,0	1	1,2	1	0,6
Oeste	Villanueva del Pardillo	1	1,4	0	0,0	1	0,6
	Villaviciosa de Odón	2	2,7	0	0,0	2	1,3
	Torreloredones	4	5,5	0	0,0	4	2,6
	Villanueva de la Cañada	0	0,0	4	4,9	4	2,6
	Majadahonda	5	6,8	5	6,2	10	6,5
	Las Rozas de Madrid	7	9,6	6	7,4	13	8,4
	Boadilla del Monte	7	9,6	8	9,9	15	9,7
	Pozuelo de Alarcón	30	41,1	26	32,1	56	36,4
	Total	73	100,0	81	100,0	154	100,0

**Cuadro 5.12.** Distribución por municipios de los domicilios de la nobleza y el resto de las elites en valores absolutos y relativos. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

#### 5.4.1. El Oeste metropolitano aumenta su atractivo

Comenzamos el recorrido por los espacios exclusivos del municipio de Pozuelo de Alarcón que, al igual que en 1980, cuenta con el mayor número de residencias de la alta sociedad (56 domicilios) sin contar la capital. Con respecto a la etapa anterior, de nuevo, algunas de las grandes urbanizaciones como Monteclaro, Pradolargo, Montecillo, Somosaguas (sector A y Norte) y ciertos espacios cercanos a la Estación de ferrocarril y el Casco antiguo son los protagonistas<sup>84</sup>. Todos estos espacios han ido colmatándose desde 1980 y en el año 2000 se encuentran muy consolidados. Lo mismo ocurre en otras urbanizaciones en las que en el año 2000 aparecen por primera vez domicilios de la muestra de las elites, como en Monte Alina<sup>85</sup>, al oeste del municipio lindando con Boadilla del Monte, o en Álamos de Bularas<sup>86</sup>, localizada al noroeste del Casco junto a la vía M-40<sup>87</sup>, ambas

<sup>84</sup> En Monteclaro vivían, entre otros, el alto ejecutivo Álvaro Beneyto-Guillamas y Sanz-Tovar, el industrial Ángel Matanzo España, el Marqués de O'Reilly. En Pradolargo, el Conde de Sánchez Ocaña y el vizconde de Santa Clara de Avedillo. En El Montecillo, el diplomático y político Carlos Robles Piquer. En Somosaguas Norte, entre otros, residían el empresario Claudio Boada Vilallonga, el alto funcionario Gonzalo Lacalle Leloup, el Conde de Motrico y el Marqués de Espeja. En Somosaguas A, la Condesa de Jarama, el Marqués de Tamarit, el alto ejecutivo Juan José Bernat Suárez y el diplomático Eloy Ybáñez Bueno.

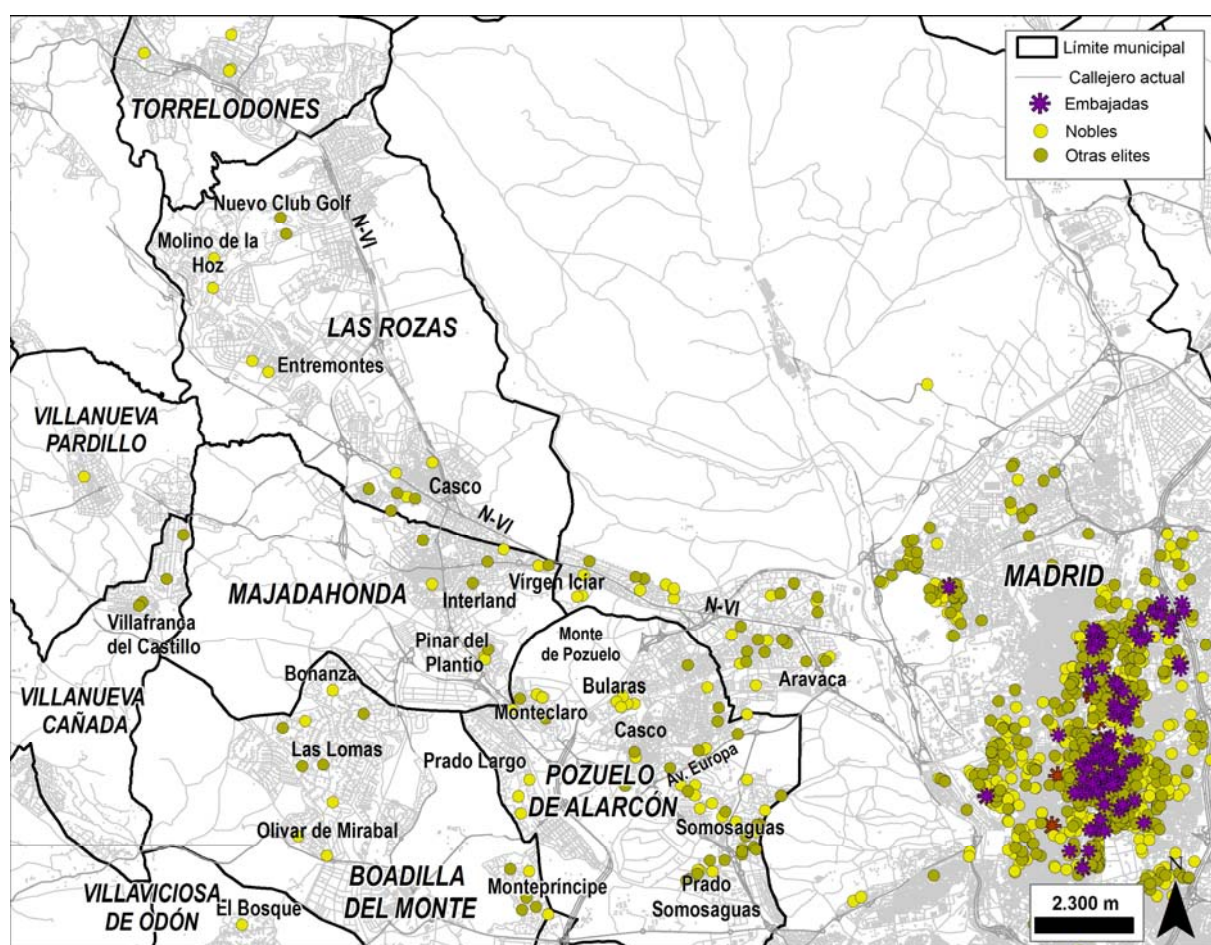
<sup>85</sup> Tenía aquí su domicilio la Condesa de la Cueva.

<sup>86</sup> En esta urbanización residían cinco nobles, entre ellos el Marqués de Casa Enrile y el Conde de Serrallo.

<sup>87</sup> Abierta en este tramo oeste a finales de los años noventa.

con grandes parcelas para viviendas unifamiliares aisladas, iniciadas en los años sesenta.

Todas estas urbanizaciones exclusivas se engloban en secciones censales con porcentajes de profesionales directivos del 23 % al 31 %, donde las viviendas son mayoritariamente unifamiliares aisladas y cuyas superficies superaran los 120 m<sup>2</sup> (66-96 % de los casos). Con respecto a la renta per cápita, todas superan los 25.000 euros, destacando la sección de Monte Alina y Prado Largo (39.506 euros) y Somosaguas A y Norte (48.390 euros y 64.846 euros), la segunda más elevada de la Comunidad de Madrid, después de un sector de La Moraleja.



**Mapa 5.24.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en los municipios del oeste metropolitano en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

Otro de nuevo espacio residencial de Pozuelo identificado por la muestra de las elites es la promoción Prado de Somosaguas, situada al Sur de la M-502, junto a las instalaciones de Prado del Rey. Este conjunto, fue promovido por la inmobiliaria Vallehermoso y puesto a la venta en los primeros años de la década de los ochenta<sup>88</sup>. Está

<sup>88</sup> ABC 13/07/1980 p.8

compuesto por bloques plurifamiliares de cinco plantas en composición abierta con perímetros cerrados con interiores ajardinados y equipamientos privados. Gran parte de sus viviendas tienen una superficie superior a los 200 m<sup>2</sup> y cuentan con 4 ó 5 dormitorios y además la zona cuenta con un porcentaje de directivos del 24-31 %, mientras que la renta per cápita asciende a 21.171 euros en la zona más antigua de la calle Solano y en el resto va de 25.223 a 26.413 euros.

Finalmente, en Pozuelo de Alarcón la muestra de las elites apunta otro espacio construido por la iniciativa privada en los años noventa, la Avenida de Europa (López Lucio, 2004), que forma un ensanche junto al enlace de la M-503 con la carretera de Castilla, prolongando la trama urbana del Casco hacia el este. Está formado casi en su totalidad por bloques de viviendas colectivas, con equipamientos privados, en composiciones diversas pero siempre con un perímetro cerrado que los separa de la vía pública. El alto estatus de esta pieza residencial puede asumirse por la presencia de seis personajes de alta sociedad del año 2000<sup>89</sup>. Los datos del Censo otorgan a la zona un 22-23 % de profesionales de la dirección, sin embargo, los niveles de renta per cápita se sitúan entre 20.523 y 21.820 euros.

Siguiendo en el oeste metropolitano, Boadilla del Monte es el municipio escogido por 15 individuos de la muestra de las elites como lugar de residencia. Éstos no señalan ninguna nueva zona residencial respecto a aquellas apuntadas para 1980. Sigue destacando la urbanización Montepíncipe, donde se alojaban seis de esos personajes de la alta sociedad<sup>90</sup>. Esta urbanización en el año 2000 se encuentra prácticamente concluida y según datos del Censo del 2001 hay un 25 % de residentes profesionales de la dirección y un 41 % de licenciados y diplomados. En cuanto a las viviendas, todas unifamiliares en diversas tipologías, el 70 % cuenta con siete o más habitaciones y entre el 87-94 % con más de 120 m<sup>2</sup> de superficie. La renta per cápita era de 22.500 euros en la parte oriental de la urbanización donde abundan las tipologías pareadas y adosadas, y en el resto alcanzaba los 25.509 euros. No cabe duda de que es un espacio residencial exclusivo.



**Figura 5.48.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de los bloques del conjunto Prado de Somosaguas en Pozuelo de Alarcón. Fuente: DGUET.



**Figura 5.49.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de varias manzanas con promociones de alta calidad en el sector de la Avenida de Europa de Pozuelo de Alarcón. Fuente: DGUET.

<sup>89</sup> Estaban domiciliados aquí el Marqués de Nerva, el Marqués de Noguera, el Duque de Baena, el abogado Alfonso Coronel de Palma y Martínez Agulló, el alto ejecutivo Alfonso Herrero de Egaña y Espinosa de los Monteros, y el abogado Francisco Xavier Tornos Martín-Fernández.

<sup>90</sup> Entre ellos el empresario José Tomás Moliner López, el alto ejecutivo Antonio Ramón Tejerina Castellanos, el catedrático Manuel Núñez Encabo, y el Duque de Huéscar.

En Boadilla, las urbanizaciones de Bonanza, Las Lomas, y el Olivar de Mirabal acogían en total ocho residencias de personajes de la alta sociedad del 2000<sup>91</sup>. Como Montepríncipe, estas promociones se han consolidado y han aumentado su población con respecto a 1980. La información del Censo otorga un porcentaje de profesionales directivos del 23 % en el Olivar de Mirabal, del 25,7 % en Bonanza y del 29 % en Las Lomas. Esta última es la más exclusiva, con un 75 % de sus viviendas unifamiliares aisladas que superan los 120 m<sup>2</sup> y tienen siete o más habitaciones. Todo ello lo corroboran los datos de la renta per cápita, que en Las Lomas es de 25.046 euros, en Bonanza de 21.559 euros y en el Olivar de Mirabal desciende a 18.326 euros.

Las Rozas de Madrid se sitúa detrás de Boadilla en número de residentes de la alta sociedad, 13 en total. Con respecto a 1980, de nuevo uno de los personajes de la elite eligió como domicilio el Residencial Eurohogar<sup>92</sup>, cuya sección censal no destaca ni por el valor de renta, ni de profesionales de la dirección (18 %). Lo mismo ocurre con otro de los personajes de la elite, que residía en la urbanización plurifamiliar de manzana cerrada con equipamientos privados Vitalonga<sup>93</sup>. Por otro, lado al sur del Casco, separados por la carretera de El Escorial (M-505) se localizan algunos casos en las urbanizaciones de Verdesol, Altos del Burgo o en Ciudad Puerta de Sierra, que mezclan tipologías de bloques plurifamiliares y viviendas unifamiliares adosadas<sup>94</sup>. De todas ellas, solo una parte de la última se sitúa en una sección censal con renta per cápita superior a 20.000 euros (20.687), mientras otro sector destaca con un 23 % de profesionales de dirección. Por lo tanto, a pesar de la presencia de algunos individuos de las elites el nivel de exclusividad de esta zona queda muy matizado.



**Figura 5.50.** Fotografía aérea del año 2001 de un sector de Monte Rozas y Entremontes en Las Rozas. Fuente: Nomecalles (IECM).

Siguiendo la carretera M-505 hacia el norte, encontramos dos individuos de las elites en la zona residencial Entremontes<sup>95</sup>. Se trata de un sector construido desde mediados de los ochenta y durante los

<sup>91</sup> En Las Lomas vivían los empresarios Rafael Ansón Oliart, Francisco Jiménez Conde, el alto funcionario Gregorio Arranz Pumar, el Conde de Cabrillas y el Conde de Torre de San Braulio. En Bonanza el médico Rafael Botín Blanco y el Marqués de Prado Alegre. En el Olivar de Mirabal el Marqués de San Leonardo de Yagüe y el Marqués de Bedmar.

<sup>92</sup> Se trata del Marqués de Casa Madrid.

<sup>93</sup> Era el domicilio del Marqués de Kindelán.

<sup>94</sup> En esta zona residían el Marqués de Fontalba, el alto ejecutivo Peter Esselens, el abogado y alto cargo del Ministerio de Defensa Jacobo Rivero de Aguilar y Díaz de Rábago, el alto ejecutivo Diego Coello de Portugal y Martínez del Peral, y el directivo José Miguel López Vilalta.

<sup>95</sup> El Marqués de Antella y el compositor y músico Daniel Kharatian (Príncipe de Cilicia y Armenia), tenían su domicilio en la urbanización.



noventa, formado por varias urbanizaciones de viviendas unifamiliares adosadas que componen manzanas cerradas, donde en ocasiones comparten equipamientos privados. La sección censal que corresponde a este ámbito cuenta con un 20 % de profesionales directivos, pero su renta per cápita no alcanza los 20.000 euros. De nuevo, aún reconociendo la calidad del ámbito, no se puede considerar un espacio residencial de lujo.

Al norte de Entretremontes, se encuentra la urbanización de viviendas unifamiliares aisladas Monte Rozas, cuya construcción comienza a finales de los años setenta. La sección censal (64 has) que agrupa la parte oriental de esta urbanización, cuyo límite es la calle Atenas, alcanza un nivel de renta per cápita de entre 25.827 euros, a lo se suma un 24 % de profesionales de la dirección y un 77 % de viviendas con superficies por encima de 120 m<sup>2</sup>, lo que hace pensar en una zona más exclusiva que las anteriores, a pesar de que en la muestra de domicilios de la alta sociedad no aparezca ningún residente.



**Figura 5.51.** Avenida de Marsil 34 (Nuevo Club de Golf). Chalet de 772 m<sup>2</sup> construidos en una parcela de 2.443 m<sup>2</sup> con jardín y piscina. Elaboración propia.



**Foto 5.22.** Calle de la urbanización Nuevo Club de Golf. Fot. AGC.

Por último, en el municipio de las Rozas hay que señalar dos grandes urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas de reconocido prestigio. Se trata de Molino de la Hoz y Parque Residencial Nuevo Club de Golf, localizadas en el límite Norte del municipio entre la carretera de La Coruña y el curso del río Guadarrama. Ambas comenzaron la venta de parcelas para la construcción de unifamiliares a principios de los años setenta, siendo la primera promovida por la empresa Filasa<sup>96</sup> y la segunda por la

<sup>96</sup> ABC 13/10/1976 p.



**Figura 5.52.** Publicidad de Molino de la Hoz aludiendo a la pertenencia a las elites de sus residentes. Fuente: ABC 18/05/1978 p.106.



**Figura 5.53.** Publicidad de Nuevo Club de Golf con el slogan “naturaleza urbanizada”. Fuente: ABC 16/02/1974 p.98.

Sociedad Mercantil Feygon S.A. con la participación de los propietarios del suelo (la familia Figueroa), segregado de la antigua finca de los Barrancos (Sáez Pombo, 1987). La su renta per cápita de ambas es de 23.677<sup>97</sup>, pero mientras que Molino de la Hoz, según los datos del Censo, cuenta con un 22 % de profesionales directivos, un 39 % de licenciados y diplomados y un 84 % de sus viviendas tienen una superficie mayor de 120 m<sup>2</sup>, Nuevo Club de Golf presenta el mismo porcentaje de directivos, un 42 % licenciados y diplomados, pero el porcentaje de viviendas de más de 120 m<sup>2</sup> baja al 65 %. Las dos urbanizaciones están cerradas, tienen control de acceso y cuentan con club social y otros equipamientos privados que les garantizan el alto nivel de exclusividad. En el caso de Nuevo Club, la presencia de un campo golf que recorre toda la urbanización desde el momento en que se inició la venta de parcelas<sup>98</sup>.

El municipio de Majadahonda es el lugar escogido para residir por diez individuos de la alta sociedad del año 2000. Tres de ellos se concentran en una misma urbanización cerrada de viviendas unifamiliares, creada a mediados de los años setenta por el Patronato de Casas del Ministerio de Educación, denominada Pinar del Plantío<sup>99</sup>. Se desarrolló como una cooperativa para catedráticos de la Universidad Complutense de Madrid y desde sus inicios gozó de gran prestigio. Esta urbanización se inserta en una sección censal con altos valores de renta per cápita (27.206 euros), un 18 % de profesionales directivos y un 45 % de licenciados y diplomados. En cuanto a las viviendas unifamiliares se reparten entre las aisladas, adosadas y pareadas, alcanzando un 75 % una superficie de más de 90 m<sup>2</sup>.

La urbanización cerrada de bloques plurifamiliares Virgen de Icíar situada entre los límites municipales de Madrid, Las Rozas y Majadahonda vuelve a acoger, como en 1980, la residencia de algún individuo de las elites<sup>100</sup>. La sección censal que le corresponde no destaca en algunos de los indicadores que estamos considerando: su renta es de 20.913 euros, tiene un 18 % de profesionales directivos y solo el 53 % de sus viviendas tiene más de 120 m<sup>2</sup> de superficie, sin

<sup>97</sup> En Molino de la Hoz tenía su vivienda el Marqués de Montealegre y en Nuevo Club de Golf, el Marqués de Rafal, el periodista Gonzalo Garnica Esteban y el alto ejecutivo Javier de Mora Narváz.

<sup>98</sup> ABC 30/11/1971 p. 40.

<sup>99</sup> En ella residían el catedrático José Antonio Martínez de Villarreal (Conde de Villarreal), el Marqués Alhedín de la Vega de Granada (médico), y el catedrático de Ciencias Políticas Juan Díez Nicolás.

<sup>100</sup> Vivían aquí en el año 2000 el Duque de Almodóvar del Río y el directivo Domingo Moreno Fernández.

embargo alcanza una proporción del 45 % de licenciados y diplomados.

El resto de casos de domicilios de las elites se reparten entre el Casco de Majadahonda y la orla de urbanizaciones de viviendas unifamiliares y de bloques plurifamiliares de tipología y cronología diversas que lo rodean por el norte y el este, como las urbanizaciones de viviendas unifamiliares Los Sauces y Colonia Bellavista o de bloques en altura como Las Huertas<sup>101</sup>. De las secciones censales que se encuentran al norte del casco solo destaca por su renta per cápita de 26.246 euros, una junto al término municipal de Las Rozas, en la que se encuentran numerosas urbanizaciones de viviendas unifamiliares adosadas y aisladas, pero en ella no aparece ninguna residencia de las elites. Del resto de secciones censales se pueden poner en valor aquellas localizadas al este del Casco con una renta de 20.543 a 21.569 euros y porcentajes de directivos entre el 21-24 %.

En el oeste metropolitano, la urbanización Villafranca del Castillo, en el municipio de **Villanueva de la Cañada**, ya era en 1980 un espacio donde se habían instalado las elites. En el año 2000 congregaba a dos residentes de la muestra y además su vecina La Mocha Chica, de características similares a Villafranca, acogía otros dos<sup>102</sup>. La sección censal que corresponde a estas promociones alcanza un alto valor de renta (26.425 euros), contando además con un 28 % de directivos y un 37 % de licenciados y diplomados. En cuanto al tamaño de las viviendas, el 88 % de las mismas tienen una superficie mayor a 120 m<sup>2</sup>, lo que termina por confirmar las excelentes características de construcción en esta exclusiva urbanización cerrada.

En el municipio de **Torreldones** encontramos dos personajes de la alta sociedad en las viviendas unifamiliares del Casco antiguo y otros dos al norte del mismo, en la Urbanización Los Robles y en una promoción de chalés adosados del año 1990, en el barrio de la Estación<sup>103</sup>. De acuerdo a la información del Censo y de la renta per cápita, el Casco de Torreldones es la parte del municipio de menor categoría socio-económica. Mientras, las urbanizaciones periféricas de



**Figura 5.54.** Publicidad de Nuevo Club de Golf con el slogan “entre caballeros” aludiendo al carácter selecto de la urbanización y con el símbolo del golf. Fuente: ABC 24/03/1973 p.8.

<sup>101</sup> El Coronel Andrés Narváez y Patiño residía en Los Sauces, en Bellavista la Marquesa de Santa Amalia y en Las Huertas el General José Luís Tamayo Monedero.

<sup>102</sup> En Villafranca residían el consejero del Tribunal de Cuentas y catedrático Andrés Fernández Díaz y el empresario Jaime Chavarri Girón; mientras que en La Mocha lo hacían el empresario Rafael Ruiz del Cueto y Armenak Hamparzoomian de Melgar (del marquesado de Agropoli).

<sup>103</sup> En el Casco vivían el Marqués de Casinas y el Conde de Miranda de Santa Cruz; en Los Robles el Marqués de Guad el Jeflu; y en el barrio de la Estación el Marqués de Urquijo.

la Estación y Los Peñascales, aún sin residentes de la muestra de la alta sociedad, cuentan con una renta de 21.295 y 21.413 euros respectivamente, así como altos porcentajes de profesionales de dirección (26 y 24 % respectivamente), de la categoría socio-económica de empresarios y directivos (14 y 16 %) y de licenciados y diplomados (35 y 34 %), a lo que se suma que entre el 74 % y el 86 % de las viviendas tienen más de 120 m<sup>2</sup>.



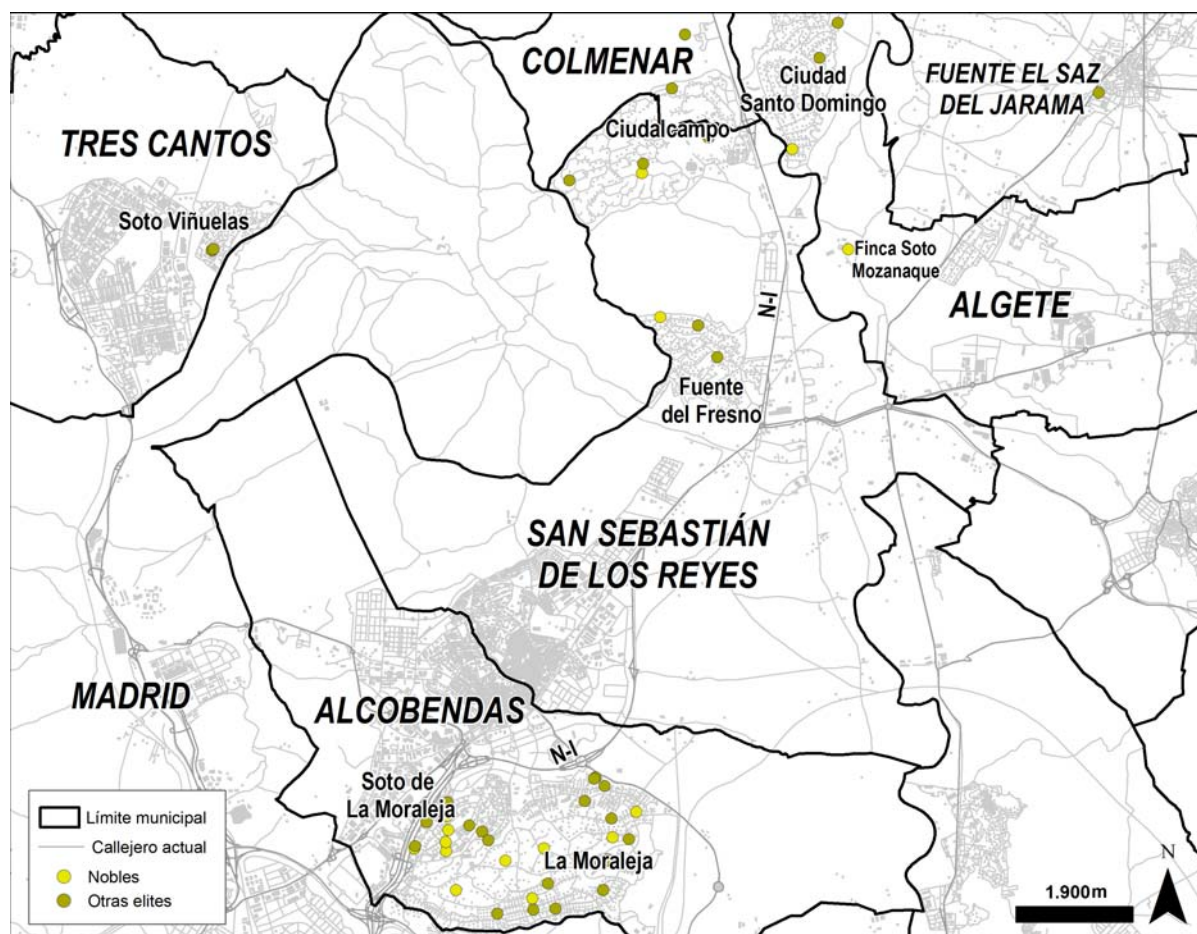
**Figura 5.55.** Avenida de los Robles 12 (Urbanización Los Robles, Torreldones). Chalet de 321 m<sup>2</sup> construidos en una parcela de 1.831 m<sup>2</sup>, con jardín y piscina, en la urbanización Los Robles. Elaboración propia.

Para concluir con la zona occidental del Área Metropolitana, hay que mencionar de la presencia de un individuo de la muestra de las élites en el casco de Villanueva del Pardillo y de otros dos en el municipio de Villaviciosa de Odón, uno en el casco antiguo y otro en la urbanización El Bosque. Ninguna de estas localizaciones se inserta en secciones censales con renta per cápita superior a 20.000 euros y solo la urbanización El Bosque tiene tres secciones censales con un 24-26 % de profesionales de dirección y un 13-16 % de la categoría socio-económica de empresarios y directivos<sup>104</sup>. Son, en todo caso, zonas quedan fuera del conjunto de las zonas más exclusivas del oeste metropolitano.

<sup>104</sup> En Villanueva del Castillo habita el Marqués de Mayals, en el casco de Villaviciosa de Odón el Marqués de San Juan de Puerto Rico y en la urbanización el Bosque el Conde de Ruidoms.



#### 4.5.2. El Norte del Área Metropolitana. El corredor de calidad de la carretera N-I



Finalmente, dirigimos la atención a los espacios más exclusivos y segregados del Área Metropolitana de Madrid situados a lo largo de la carretera de Burgos, entre los que destaca, sin duda, La Moraleja. En el año 2000 encontramos en esta pieza urbana un total de 34 individuos de la muestra de las elites (siendo mayoría las nobiliarias), distribuidos entre el sector de la primera fase, El Soto y las ampliaciones del sur y el este<sup>105</sup>. En la parte central de la zona más antigua de La Moraleja, donde todas las parcelas para viviendas unifamiliares aisladas tienen un tamaño mínimo de 10.000 m<sup>2</sup>, se

**Mapa 5.25.** Localización de los domicilios de las elites madrileñas en los municipios del norte metropolitano en el año 2000. Fuente: *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

<sup>105</sup> En la zona originaria, central y más exclusiva de La Moraleja, formada por grandes mansiones, residían el alto ejecutivo Juan Saiz Luca de Tena, el Duque de Santoña, la Marquesa de Bellamar y la familia Thyssen-Bornemisza. En El Soto tenían su domicilio, por ejemplo, el Duque de Montealegre, el Conde de Polentinos, el arquitecto José Albert Bello Paz y los empresarios Jesús Gironella García-Héctor y Francisco Javier Peña Puigmoltó. En las ampliaciones del este y sur vivían, entre otros, el Marqués de Santa Rita, el médico Jorge Tablada de Cárdenas, el catedrático Juan Urrutia Elejalde, los empresarios Fernando Bermúdez Ruiz, Ignacio Satrústegui Aznar y Rafael Lozano Herrero, el arquitecto y académico Francisco Sainz de Vicuña Melgarejo, el Conde de Castel Blanco o el Marqués de Santa Rita.

encuentra la sección censal con la renta per cápita más alta de todo Madrid en el año 2000, 76.006 euros. Las otras dos secciones de ese sector de La Moraleja alcanzaban valores de renta de 38.619 euros en el norte y 55.004 en el sur. Por su parte, en El Soto de La Moraleja la renta oscilaba entre 25.698 y 36.016 euros. Sin duda, es uno de los núcleos más segregados y exclusivos de la Comunidad de Madrid, sino el que más.

Todas las zonas de La Moraleja habían crecido considerablemente con respecto al año 1980, siendo especialmente destacado el aumento de la edificación residencial en el sector este y en El Soto, generalmente con nuevas promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas y de bloques plurifamiliares, quedando pocos solares vacantes. En el año 2001 El Soto de La Moraleja tenía una población de 10.327 habitantes y el resto de La Moraleja 6.357 habitantes.

**El Soto de La Moraleja, "ahora" a su alcance**

Km. 9  
ctra. Madrid-Irún

**Las Terrazas**

- 2, 3, 4 dormitorios
- 20.000 m<sup>2</sup> de parques propios
- Tenis
- Pádel tenis
- Zona infantil acotada
- Calefacción y agua caliente central
- Aire acondicionado frío por vivienda

**Facilidades 10 años**

Proyecto - Arquitecto: D. Luis Gutiérrez Soto  
Dirección - Arquitecto: D. José Luis Sanz Magallón  
Ingenieros Consultores: GOMAR

**Totalmente terminados-Visite piso piloto**

Información en piso piloto:  
Laborables, 11 a 2,30 h., y de 4,30 a 7 h., excepto lunes  
Domingos y festivos, de 11 a 2,30 h.

**Figura 5.56.** Publicidad de la promoción Las Terrazas en el Soto de La Moraleja, diseñada por el afamado arquitecto de casas de lujo Luis Gutiérrez Soto. Fuente: ABC 19/06/1980 p.2.

**LA IMPORTANCIA DE SABER VIVIR**

SERSA sabe que la calidad de vida empieza por la vivienda. Por eso, ha elegido la mejor zona de Madrid para construir los chalets agrupados que mejor pueden habitar de la que en esa calidad de vida. Son chalets desde 200 a 300 m<sup>2</sup> en parcelas independientes, cuyos superficies privadas son del orden de 800 m<sup>2</sup>. Construcción Barcelona al borde del campo del Golf de La Moraleja. Y dotado de todos los servicios, instalaciones y servicios de una urbanización futura por su situación privilegiada y por su distinguido ambiente. Se realmente desea ampliar sus horizontes, venga a conocer los chalets agrupados de SERSA en La Moraleja. Y, al momento, apreciará lo importante que es saber vivir.

**PINAR DEL GOLF**

Su jugada más importante: un chalet en el campo de golf de La Moraleja

**seinsa**

Información en la propia urbanización y en "Moraleja Vida" de ASESOR, asociada a la empresa del Club de Golf. Tel. 650 13 46 LA MORALEJA, Y en

**Figura 5.57.** Publicidad de la promoción de viviendas unifamiliares adosadas Pinar del Golf en la zona Este de La Moraleja. Fuente: ABC 23/02/1985 p.2.

**NUEVO CONJUNTO RESIDENCIAL ARNAUTA**

tiuna  
chalets adosados  
SOTO DE LA MORALEJA

*Compara su futura casa visitando nuestro chalet-piloto*

**Residencial Arnauta**

- Amplio salón-comedor.
- Cinco dormitorios - Cinco baños.
- Jardín privado.
- Garage privado.
- Jardines comunes con piscina.
- Amplia financiación.

**2 claras opciones para su inversión:**

Una especial calidad de vida para Vd. y su familia.

Rentabilidad segura por fácil alquiler ante la proximidad de centros empresariales

**PROMUEVE E INFORMA tiuna**

Alberto Alcocer, tel. 700 701 4337-08  
2014 Madrid - De Lunes a Jueves de 10 a 2 y de 5 a 8. Viernes de 10 a 2. Sáb. de 10 a 2.30 y de 5 a 8. Festivos de 11 a 2.30.  
domingos tarde, excepto miércoles de 5 a 8. Tel. 600 57 81

**CON LA GARANTÍA DE GRUPO INMOBILIARIO tiuna**

ALBERTO ALCOCER

**Figura 5.58.** Publicidad de la promoción Arnaura en el Soto de La Moraleja de la empresa Tiuna, especializada en el sector residencial de lujo. Fuente: ABC 11/06/1991 p.18.

Los datos del Censo de 2001 sobre las características socioeconómicas de la población de La Moraleja refuerzan la idea de que es un espacio residencial para la clase alta, con proporciones de más de un 20 % de empresarios y directivos y más de un 35 % de

licenciados en todas sus secciones censales. En el mismo sentido, la muestra de las elites del año 2000 recoge la presencia de 33 individuos de la alta sociedad, de los cuales residían en el Soto, 12 en el sector este, 6 en el sur y 3 en la zona central.

La búsqueda de la máxima segregación social de los habitantes de esta urbanización de alto standing, se plasmó en sucesivos intentos de independencia municipal con respecto a Alcobendas desde finales de los años ochenta y durante los años noventa, siempre infructuosos<sup>106</sup>. Asimismo, la urbanización, que cuenta para su gestión con la fórmula de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, trató de controlar los accesos imponiendo un mayor control a través de garitas de acceso, pero ante la presión del Ayuntamiento de Alcobendas el sistema quedó finalmente desmantelado y la urbanización abierta (Canosa, 2005: 304). Por tanto, se da la paradoja de que una de las urbanizaciones más segregadas y exclusivas de Madrid es una zona residencial abierta, aunque cuenta con un amplio sistema de seguridad privada.

Las urbanizaciones localizadas en torno a la carretera de Burgos, al norte de San Sebastián de los Reyes, habían consolidado su exclusividad en el año 2000. En ese municipio, las urbanizaciones cerradas de Fuente del Fresno y Ciudalcampo (con parte de su superficie en Colmenar Viejo) tienen una elevada renta per cápita sw, 28.375 y 31.381 euros respectivamente y continúan acogiendo en el año 2000 hasta ocho residentes de la muestra de la alta sociedad<sup>107</sup>. En ambos conjuntos la edificación había avanzado considerablemente en las últimas décadas, aunque todavía quedaban vacantes numerosas parcelas para viviendas unifamiliares aisladas.

En la misma zona, pero al otro lado de la N-I, se encuentra la urbanización cerrada de Ciudad de Santo Domingo (Algete), que en el año 2001 contaba aproximadamente con 2.524 habitantes y una renta de 26.889 euros, inferior a las anteriores pero ciertamente elevada, siendo el lugar de residencia de tres individuos de las elites<sup>108</sup>. Al igual que La Moraleja, Ciudad de Santo Domingo trató de independizarse



**Foto 5.23.** Calle de la zona central y más antigua de La Moraleja. Desde las vías no es posible ver las grandes mansiones de este sector. Fot. AGC.



**Figura 5.59.** Fotografía aérea del año 2001 de un sector del centro de La Moraleja y del Soto. Fuente: Nomecalles (IECM).

<sup>106</sup> ABC 23/12/1988 p.59, ABC 06/04/1990 p.50 y ABC 27/09/1994 p.71.

<sup>107</sup> En Fuente del Fresno residían el Marqués de Arias Navarro y los economistas Carlos y Federico Frühbeck Olmedo. En Ciudalcampo tenían su domicilio el Barón de Finestrat, el diplomático Gerardo Gutiérrez-Armestro Martín-Gamero, la periodista María Luisa Luca de Tena y Brunet, el alto ejecutivo Rafael Abad Bordiú y el empresario Guy Moizan.

<sup>108</sup> En Ciudad de Santo Domingo habitaban el Marqués de Panuco y los empresarios Peter Houdelet y Enrique de Guzmán de Ozamiz.



del municipio de Algete, de cuyo casco dista 15 kilómetros, sin llegar a conseguirlo.

**Figura 5.60.**  
Fotografía aérea oblicua del año 2009 de un sector de Fuente del Fresno (San Sebastián de los Reyes). Fuente: DGUET.



**Foto 5.24.** Vivienda en Fuente del Fresno (San Sebastián de los Reyes). Fot. AGC.

**Foto 5.25.** Vista de una calle de Ciudadcampo (San Sebastián de los Reyes). Fot. AGC.



**Fotos 5.26 y 5.27.** Imágenes de dos calles de la urbanización Soto de Viñuelas (Tres Cantos). Fot. AGC.

Más al oeste, en el municipio de Tres Cantos, la urbanización abierta del Soto de Viñuelas destaca en los datos de la renta per cápita del año 2000 con 25.233 euros, con porcentajes de empresarios y directivos en el 2001 de más de un 20 % y, además, cuenta con un residente de la muestra de la alta sociedad madrileña. Este núcleo, formado por diversas tipologías de viviendas unifamiliares (aisladas, pareadas y adosadas) y bloques plurifamiliares, fue promovido por la empresa Santa Mónica S.A. como espacio residencial “de lujo”, tras la aprobación por la COPLACO de un plan parcial en 1968<sup>109</sup>. Hasta los años ochenta, en el Soto de Viñuelas solo se construyeron viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 1.500 a 2.000 m<sup>2</sup>, pero a partir de ese momento comenzaron a levantarse promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas y una promoción de bloques plurifamiliares. En todo caso, siendo un espacio residencial de alta calidad, su exclusividad no puede compararse con otros núcleos de lujo del norte metropolitano como Ciudadcampo y, por supuesto, La Moraleja.

Finamente, la muestra de residencias de las elites madrileñas del año 2000 señala en el norte metropolitano dos domicilios ubicados en grandes fincas rústicas. La primera de ellas es el Soto Mozanaque, situada en el municipio de Algete, al sur de Ciudad de Santo Domingo, que es un antiguo pabellón de caza de finales del siglo XIX donde

<sup>109</sup> ABC 23/08/1968 p.52.



residía su propietario, el Duque de Alburquerque<sup>110</sup>. La segunda es la finca Las Pueblas, situada en el kilómetro 30 de la carretera de Burgos, al norte de Ciudalcampo en el municipio de Colmenar Viejo, donde tenía su domicilio Gonzalo Ibáñez Creus<sup>111</sup>. Ambos casos ejemplifican la máxima segregación de algunas familias de alta sociedad, que mantienen su residencia en antiguas fincas de recreo familiares.

**Figura 5.61.** Publicidad de la urbanización Soto de Viñuelas (Tres Cantos). Fuente: ABC 23/08/1968 p.52.



<sup>110</sup> Actualmente Soto Mozanaque está dedicada a la cría de caballos y se alquila para todo tiempo de eventos, siendo considerada una de las fincas más exclusivas para celebrar bodas (<http://www.elmundo.es/cronica/2002/329/1012826234.html>).

<sup>111</sup> Directivo de la empresa vitivinícola del Marqués de Riscal.



## 6. DINÁMICA Y MOVILIDAD RESIDENCIAL DE LAS ELITES (1945-2000)

### 6.1. Cambios en la localización de las residencias de las elites

En los apartados anteriores se ha caracterizado el espacio residencial exclusivo de Madrid a través de distintos indicadores, sobresaliendo entre todos ellos la localización de los domicilios de la muestra de las elites tomada de las guías de sociedad de 1945, 1960, 1980 y 2000. Si hasta ahora se han presentado los paisajes residenciales de las elites en esos cortes temporales en relación al contexto urbano de su tiempo, a continuación se aborda su lectura de forma diacrónica, con el objetivo analizar los cambios en ciudad de las elites desde 1945 al 2000 y exponer conclusiones generales.

En primer lugar destaca que hasta 1980 la alta sociedad madrileña no abandona el municipio de Madrid como lugar de primera residencia, y en aquel año solo el 5,1 % de los individuos registrados se alojaba fuera de la capital. En el año 2000 ese porcentaje había aumentado notablemente, hasta el 10,2 %, por lo que, después de todo, el protagonismo del espacio residencial de lujo en el municipio de Madrid sigue casi intacto.

**Cuadro 6.1.** Número de individuos de las elites por cada zona del municipio de Madrid entre 1945 y 2000. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1946, 1960 y 1980), *Guía del Comercio Bailly-Bailière* (1945) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

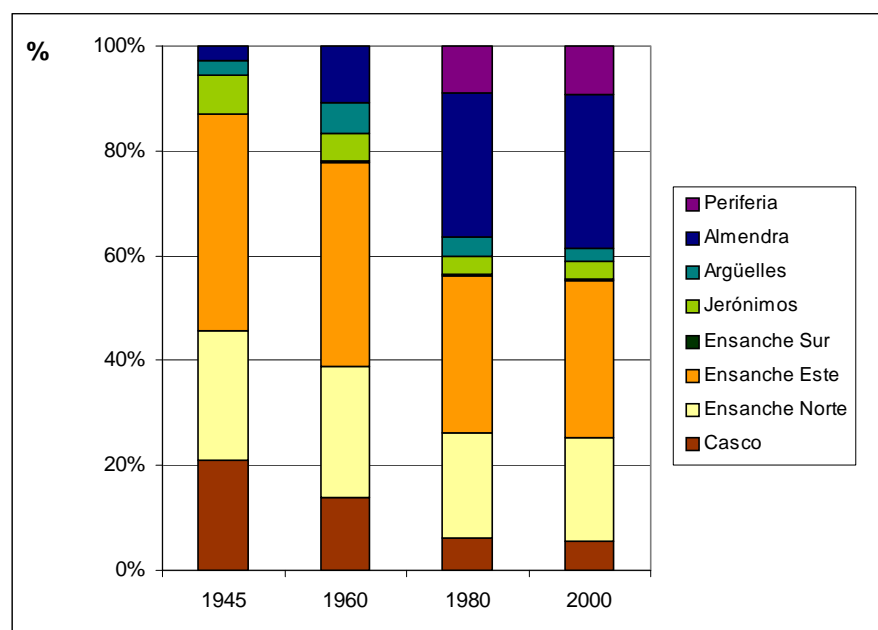
\*En la periferia cercana se incluyen los datos referidos al Extrarradio de los años 1945 y 1960 para facilitar la lectura comparada de la información.

Zonas	1945		1960		1980		2000		TOTAL	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Casco	348	21,1	276	14,2	108	6,1	76	5,6	808	11,9
Ensanche Norte	404	24,5	499	25,6	356	20,1	269	19,8	1528	22,6
Ensanche Este	682	41,4	771	39,6	533	30,1	405	29,8	2391	35,3
Ensanche Sur	2	0,1	8	0,4	5	0,3	3	0,2	18	0,3
Jerónimos	120	7,3	105	5,4	56	3,2	48	3,5	329	4,9
Argüelles	46	2,8	117	6,0	65	3,7	36	2,6	264	3,9
Almendra	45	2,7	215	11,0	490	27,7	395	29,0	1145	16,9
Periferia	0	0	0	0	155	8,8	128	9,4	283	4,2
Total	1647	100	1991	100	1768	100	1360	100	6766	100

Si nos acercamos ahora a la distribución de los domicilios de las elites a lo largo de estas seis décadas por sectores de la ciudad de

Madrid<sup>1</sup>, sí que se advierten cambios notables y tendencias que se consolidan a lo largo del tiempo (**Cuadro 6.1** y **Figura 6.1**). El Casco antiguo de la ciudad en 1945 era el lugar de asentamiento de más del 20 % de los residentes de la alta sociedad del municipio de Madrid, perdiendo atractivo como espacio residencial exclusivo con el paso del tiempo, con una reducción especialmente significativa desde 1980, hasta llegar a acoger tan solo el 5,6 % de los individuos de la alta sociedad en el año 2000. Por otro lado, aunque el Ensanche Norte y Este también ven disminuir su protagonismo a lo largo del tiempo (pasan de sumar un 65 % de los domicilios en 1945 y 1960 a un 50 % en 1980 y 2000), se confirma que son la zona residencial preferida para las elites madrileñas, especialmente el Ensanche Este, al que ningún otro espacio logra superar durante todo el periodo analizado. El Ensanche diseñado a finales del siglo XIX, ha alcanzado una gran centralidad dentro del conjunto urbano el año 2000 y, con su paisaje residencial formado fundamentalmente por bloques plurifamiliares entre medianerías en manzanas cerradas, sigue siendo el espacio que parece ofrecer todo lo necesario para el sostén de la exclusividad.

**Figura 6.1.** Porcentaje de individuos de las elites por cada zona del municipio de Madrid entre 1945 y 2000. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1946, 1960 y 1980), *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.



Con respecto a los sectores de Jerónimos y Argüelles, que igualmente consolidan su centralidad, éstos experimentan una reducción en los porcentajes de elites que acogen, pasando en el primer caso del 7,3 % en 1945 al 3,5 % en el 2000 y en el segundo del 6 % en 1960 al 2,6 % en el 2000. En Argüelles resulta llamativo el

<sup>1</sup> En la periferia cercana incluimos los datos referidos al Extrarradio en los años 1945 y 1960 para facilitar la lectura comparada de la información.

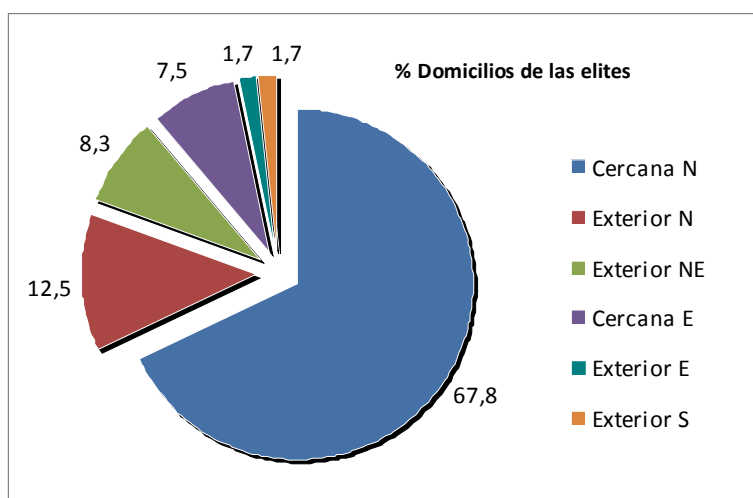


empuje que registran los domicilios de las elites entre 1945 y 1960, sin duda debido a la reconstrucción con inmuebles de calidad llevada a cabo en aquellas zonas más afectadas por los destrozos de la Guerra Civil. Mientras, en el barrio de Jerónimos, a pesar de perder peso porcentual, en relación al tamaño como zona urbana mantiene una representatividad y exclusividad sobresaliente a lo largo del periodo.

En todo caso, como ya se apuntó, el acontecimiento fundamental en la evolución de las zonas de la capital seleccionadas por las elites para ubicar sus domicilios, es la importancia paulatina que cobran la Almendra y la Periferia. Estas zonas tuvieron un escaso desarrollo urbano hasta 1960, cuando se disparó su crecimiento y en 1980 la Almendra ya acogía al 27,7 % de los individuos de las elites muestreados, siendo después del Ensanche Este el sector más destacado. También en esa fecha despunta con fuerza la Periferia, con el 8,8 % de los domicilios, cuando con anterioridad no acogía ninguno. Ambas zonas aumentan las proporciones de la alta sociedad residente en el año 2000, aunque de forma más modesta.

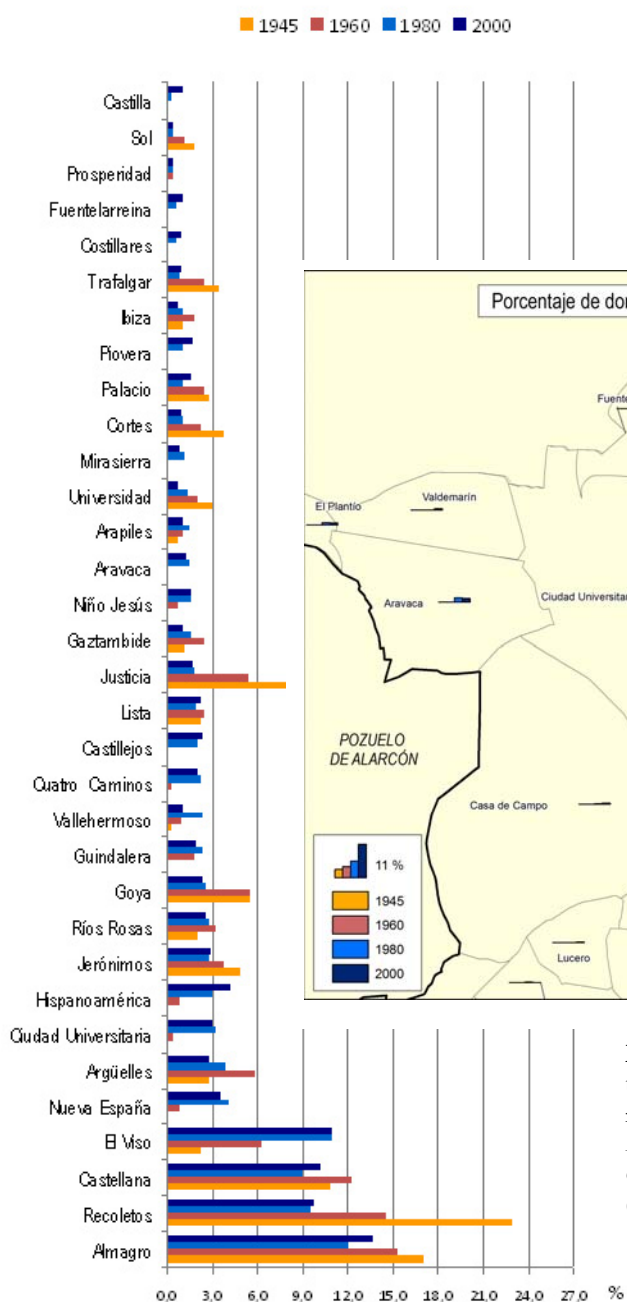
Periferia / Zonas	1980		2000		TOTAL	
	Total	%	Total	%	Total	%
Almendra N	432	<b>67,0</b>	360	<b>68,8</b>	792	<b>67,8</b>
Almendra E	53	<b>8,2</b>	35	<b>6,7</b>	88	<b>7,5</b>
Almendra S	5	<b>0,8</b>	0	<b>0,0</b>	5	<b>0,4</b>
Periferia N	82	<b>12,7</b>	64	<b>12,2</b>	146	<b>12,5</b>
Periferia NE	46	<b>7,1</b>	51	<b>9,8</b>	97	<b>8,3</b>
Periferia E	13	<b>2,0</b>	7	<b>1,3</b>	20	<b>1,7</b>
Periferia S	14	<b>2,2</b>	6	<b>1,1</b>	20	<b>1,7</b>
Total	645	<b>100</b>	523	<b>100</b>	1168	<b>100</b>

**Cuadro 6.2.** Número de individuos de las elites por cada zona de la Almendra y la Periferia de Madrid en 1980 y 2000. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

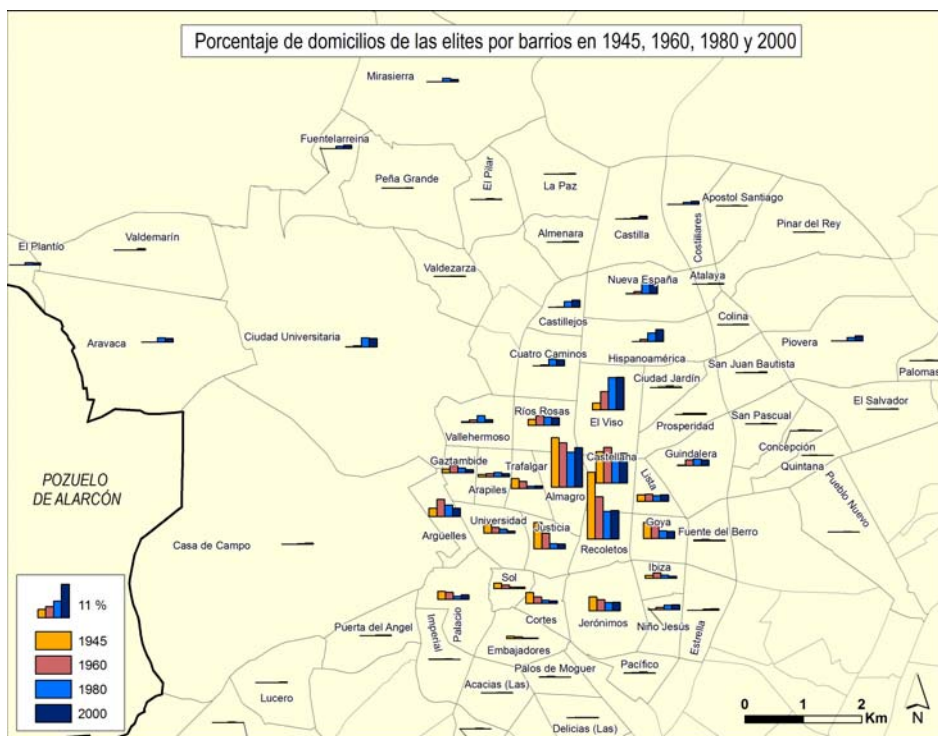


**Figura 6.2.** Porcentajes de individuos de las elites del total de 1980 y 2000 por cada zona de la Periferia de Madrid. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

El análisis del conjunto de datos de domicilios en la Almendra y la Periferia en 1980 y 2000, pone de manifiesto primeramente el protagonismo de la zona septentrional de la ciudad (**Cuadro 6.2** y **Figura 6.2**). El 67,8 % de los personajes que residían en la Almendra eligieron la zona norte y, si a ésta le sumamos su extensión exterior en la Periferia Norte y Noreste, los porcentajes alcanzan el 89,3 %. Entre 1980 y 2000, además, estos porcentajes de domicilios exclusivos por sectores de las zonas exteriores de Madrid se mantuvieron muy estables, aunque perdieron presencia en el Sur y este de la Almendra y la Periferia.



**Figura 6.3.** Porcentajes de domicilios de las elites sobre el total de 1945, 1960, 1980 y 2000 en los barrios más representativos de Madrid para la alta sociedad. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1946, 1960 y 1980), *Guía del Comercio* (1945) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.



**Mapa 6.1.** Porcentajes de domicilios de las elites sobre el total de 1945, 1960, 1980 y 2000 en los barrios más representativos de Madrid para la alta sociedad. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1946, 1960 y 1980), *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

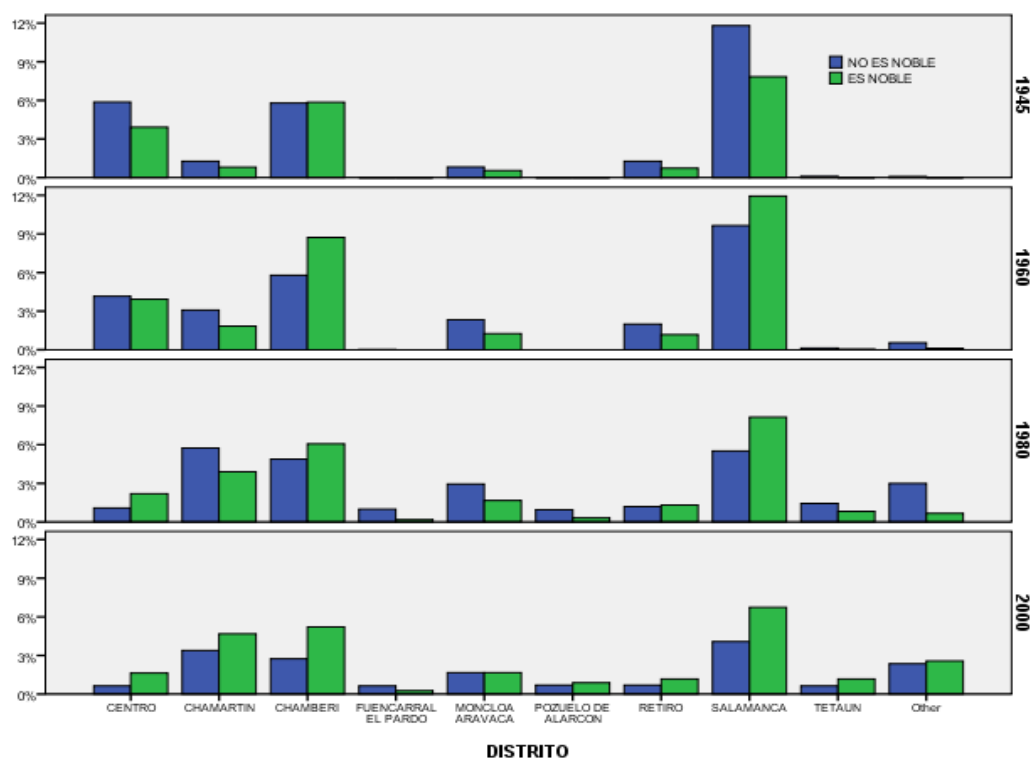
Cambiamos, de nuevo, la óptica y hacemos el análisis a nivel de los barrios (**Figura 6.3** y **Mapa 6.1**), y encontramos que a lo largo de todo el periodo Almagro, Recoletos, Castellana y, en menor medida, El Viso tienen el mayor peso porcentual, siendo las zonas residenciales predilectas de las elites en el municipio de Madrid. Por otro lado, los barrios de Nueva España, Hispanoamérica, Castillejos y Ciudad Universitaria son los que más protagonismo ganan a lo largo del tiempo, aunque también otros barrios exteriores ganan presencia a partir de 1980, como Piovera, Costillares, Castilla, Mirasierra, Fuentelarreina, Valdemarín, Aravaca o El Plantío. Mientras, en el lado contrario, los que más retroceden son algunos barrios del Casco antiguo como Justicia, Cortes y Universidad y otros del Ensanche como Goya en el Este o Trafalgar en el Norte. Finalmente, cabe señalar los barrios que logran cierta estabilidad y una representación media durante todo el periodo: Jerónimos, Ríos Rosas, Lista, Argüelles, Niño Jesús, Ibiza o Gaztambide, entre otros. En cada caso, las oscilaciones en la presencia de las elites a lo largo de estas décadas, conviene entenderlas en su contexto urbano inmediato, de modo que para un análisis de mayor enjundia nos remitimos a lo comentado en cada corte temporal.

Zona	Municipios	1980		2000		TOTAL	
		Total	%	Total	%	Total	%
Norte	Tres Cantos	0	0	1	0,6	1	0,4
	Colmenar Viejo	0	0	2	1,3	2	0,8
	Algete	2	2,1	4	2,6	6	2,4
	S. Sebastián de los Reyes	2	2,1	7	4,5	9	3,6
	Alcobendas	16	16,8	33	21,4	49	19,7
Este	Alcalá de Henares	0	0	1	0,6	1	0,4
	Mejorada del Campo	0	0	1	0,6	1	0,4
Oeste	Villanueva del Pardillo	0	0	1	0,6	1	0,4
	Villaviciosa de Odón	2	2,1	2	1,3	4	1,6
	Torreldones	2	2,1	4	2,6	6	2,4
	Villanueva de La Cañada	4	4,2	4	2,6	8	3,2
	Majadahonda	10	10,5	10	6,5	20	8,0
	Las Rozas	5	5,3	13	8,4	18	7,2
	Boadilla del Monte	7	7,4	15	9,7	22	8,8
	Pozuelo de Alarcón	43	45,3	56	36,4	99	39,8
Total		95	100	154	100	249	100

**Cuadro 6.3.** Número de individuos de las elites por municipios del AMM en 1980 y 2000. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad*, 1980 y *Quién es quién en España*, 2000. Elaboración propia.

El salto al espacio metropolitano es el gran cambio a partir de los datos de 1980 en la elección de zona residencial de alta sociedad madrileña (**Cuadro 6.3**). Todos los municipios que cuentan con un porcentaje destacado de domicilios de las elites en 1980 y 2000, se

encuentran en la zona norte y oeste, siendo los casos del este meramente anecdóticos. Sin duda, Pozuelo de Alarcón y Alcobendas son los municipios más buscados por la alta sociedad, donde como hemos visto anteriormente se encuentran algunas de las urbanizaciones más lujosas y exclusivas de la Comunidad de Madrid. En un segundo escalón se encuentran Boadilla del Monte, Majadahonda y Las Rozas, pero muy alejados de los anteriores.



**Figura 6.4.** Porcentajes de individuos de las elites entre 1945 y 2000 en los distritos de Madrid y municipios de la zona metropolitana con mayor presencia, según su pertenencia o no al grupo de la nobleza. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1946, 1960 y 1980), *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

En cuanto a las diferencias entre los dos grandes grupos de las elites en función de su pertenencia o no a la nobleza, ya apuntamos en los capítulos anteriores que los nobles muestran una mayor querencia por los espacios urbanos exclusivos más tradicionales y centrales. En la **Figura 6.4** se representan los distritos del municipio de Madrid y municipios metropolitanos con mayor proporción de residentes de las elites sobre el total de cada uno de los cortes temporales diferenciando si pertenecen a la nobleza. Como se ve, la nobleza es el grupo que más permanece en el cada vez menos atractivo Casco antiguo, así como en los distritos centrales de Salamanca y Chamberí, coincidentes con parte del Ensanche Norte y Este. Resulta especialmente gráfico comprobar como en casi todos los distritos y municipios de prestigio, por la presencia de las elites, a lo largo de las últimas décadas ha aumentado la presencia porcentual de nobles, lo que refleja su atracción hacia zonas de reputación consolidada y su

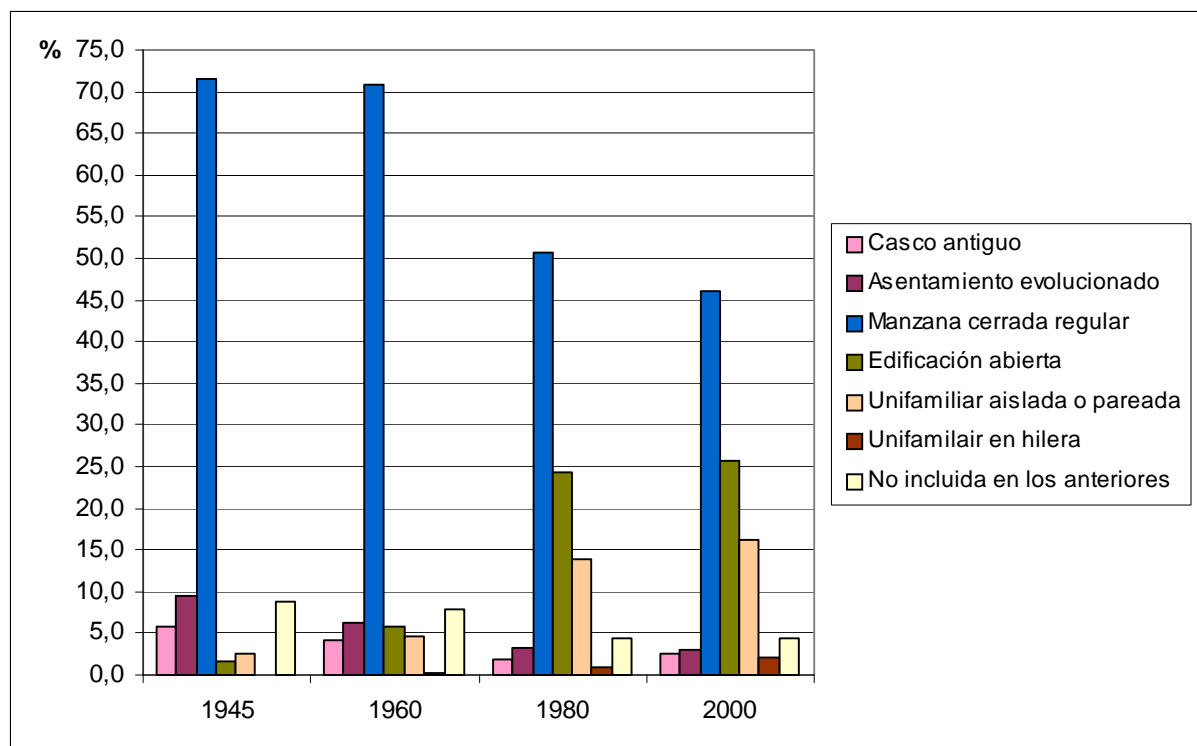


estabilidad en tales zonas. Por el contrario, el resto de las elites cuentan con una mayor presencia en zonas alejadas de esos centros tradicionales como Aravaca o Pozuelo de Alarcón y otras zonas con menor presencia de la alta sociedad en su conjunto. De hecho, es muy llamativa la primacía de la nobleza en todos los distritos y municipios consolidados, que son los que aparecen en la **Figura 6.4**, mientras que aunque no están representados, se puede entender que las elites no nobiliarias se encuentran dispersas por otras zonas urbanas.

## 6.2. Tipos edificatorios de los espacios residenciales exclusivos

En el apartado anterior se han analizado los paisajes residenciales de las elites en cada uno de los cortes temporales considerados, a través de la localización de los domicilios de la muestra de las elites madrileñas. Ahora se trata de obtener una visión de conjunto sobre los tipos residenciales señalados por la alta sociedad, para lo cual se han tomado los datos ofrecidos por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid sobre la clasificación de las tipologías edificatorias por sectores del nomenclátor<sup>2</sup>. Esta clasificación está formada por 17 categorías de las cuales solo ocho son las señaladas por las residencias de la muestra de la alta sociedad<sup>3</sup>.

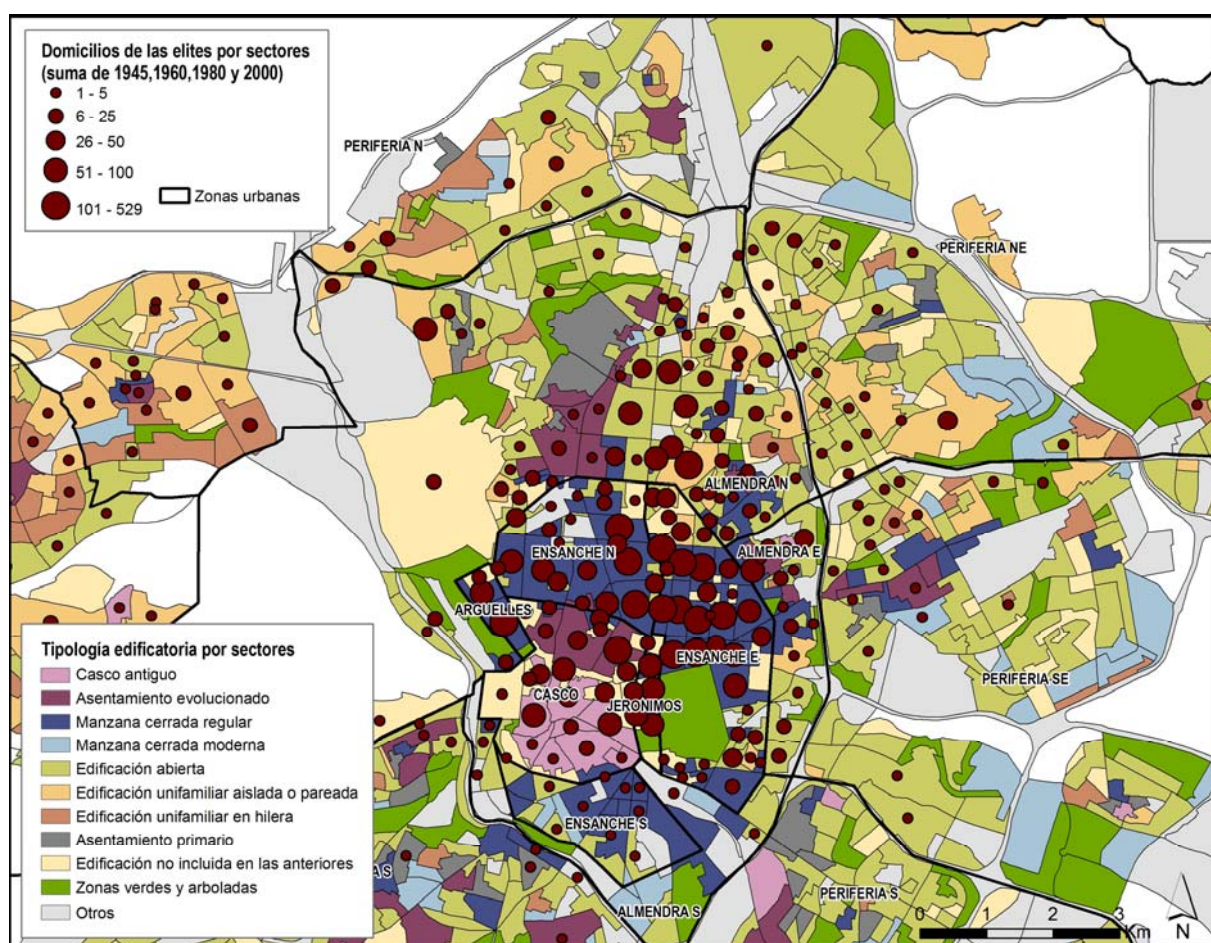
**Figura 6.5.** Tipos edificatorios de los sectores con presencia de domicilios de las elites entre 1945 y 2000. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1946, 1960 y 1980), *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945), *Quién es quién en España* (2000) y IECM. Elaboración propia.



<sup>2</sup> De acuerdo con el IECM, se denomina sector a una porción diferenciada de un núcleo que cuenta con una tipología de época o construcción similar, o es conocida y nombrada de una manera particular por cualquier otra causa.

<sup>3</sup> Las 17 categorías son: áreas de servicios urbanos, áreas de transportes, asentamiento evolucionado, asentamiento primario, casco antiguo, edificación abierta, edificación unifamiliar, edificación unifamiliar en hilera, manzana cerrada moderna, manzana cerrada regular, edificación en naves, edificación no incluida en la anteriores, camping, láminas de agua, suelo no edificado, zonas deportivas, zonas verdes y arboladas.

En la **Figura 6.5** se representa la proporción de las siete categorías con mayor representación en los cuatro cortes temporales y no cabe duda del protagonismo del tipo de manzana cerrada regular definida por el IECM como ensanches sobre una trama ortogonal con edificaciones en altura. Esta categoría corresponde a la mayor parte del espacio de Argüelles, el Ensanche Norte y el Ensanche Este, donde en todos periodos se alcanzaban la mayor proporción de residentes de la alta sociedad. En 1980 y 2000 su representación había disminuido considerablemente, pero seguía siendo el tipo edificatorio más destacado.



Los otros dos tipos edificatorios que han ido perdiendo protagonismo desde 1945 son el de cascos antiguos y asentamientos evolucionados. El primero se utiliza para aquellos "sectores que dentro de una trama irregular ocupan la totalidad de la parcela, también irregular", coincidiendo con los casos históricos menos transformados, mientras que la segunda se define como un espacio "sobre una trama más o menos irregular con edificaciones en altura", pudiendo asimilarse a sectores con morfología suburbial y extensiones

**Mapa 6.2.** Tipología edificatoria por sectores del nomenclátor y total de domicilios de las elites en 1945-2000 en el municipio de Madrid. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1946, 1960 y 1980), *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945), *Quién es quién en España* (2000) y IECM. Elaboración propia.

de los cascos antiguos. A pesar de que en 1980 estos espacios habían perdido residentes de las elites, en el año 2000 se observa que los residentes en las zonas de casco aún se mantienen.

La edificación abierta, definida como zonas de "edificaciones en bloques dentro de una trama de trazado variable", es el tipo residencial ocupado por las elites que más aumenta a lo largo de todo el periodo, sobre todo desde 1980. Esta categoría se localiza principalmente en los sectores de la Almendra y la Periferia del municipio de Madrid y, menor medida, en los municipios metropolitanos.

En los espacios urbanos metropolitanos, el tipo edificatorio de la mayor parte de los sectores señalados por los domicilios de las elites es de vivienda unifamiliar, aislada o pareada, que aumenta particularmente a partir de 1980, cuando se produce el salto de las residencias de la alta sociedad a estas zonas ( **Figura 6.5**). Por su parte, la vivienda unifamiliar en hilera o adosada aparece tímidamente en los espacios de las elites en 1980 y aumenta sensiblemente su proporción en el año 2000.

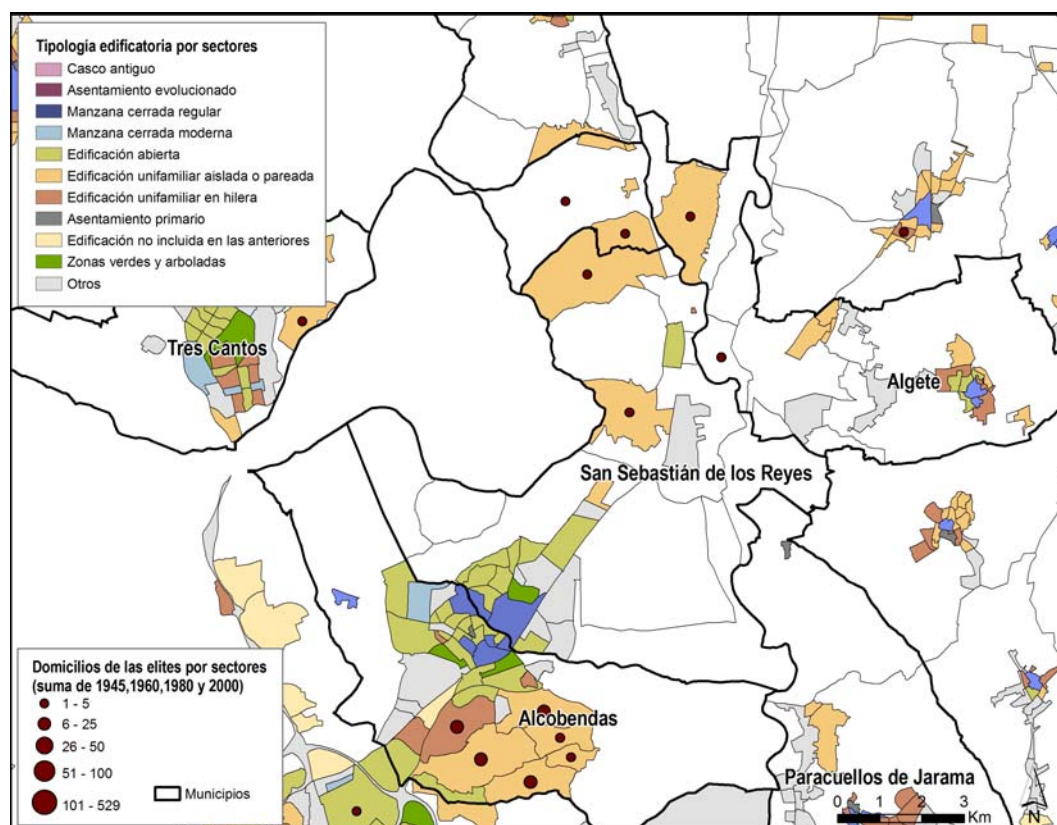
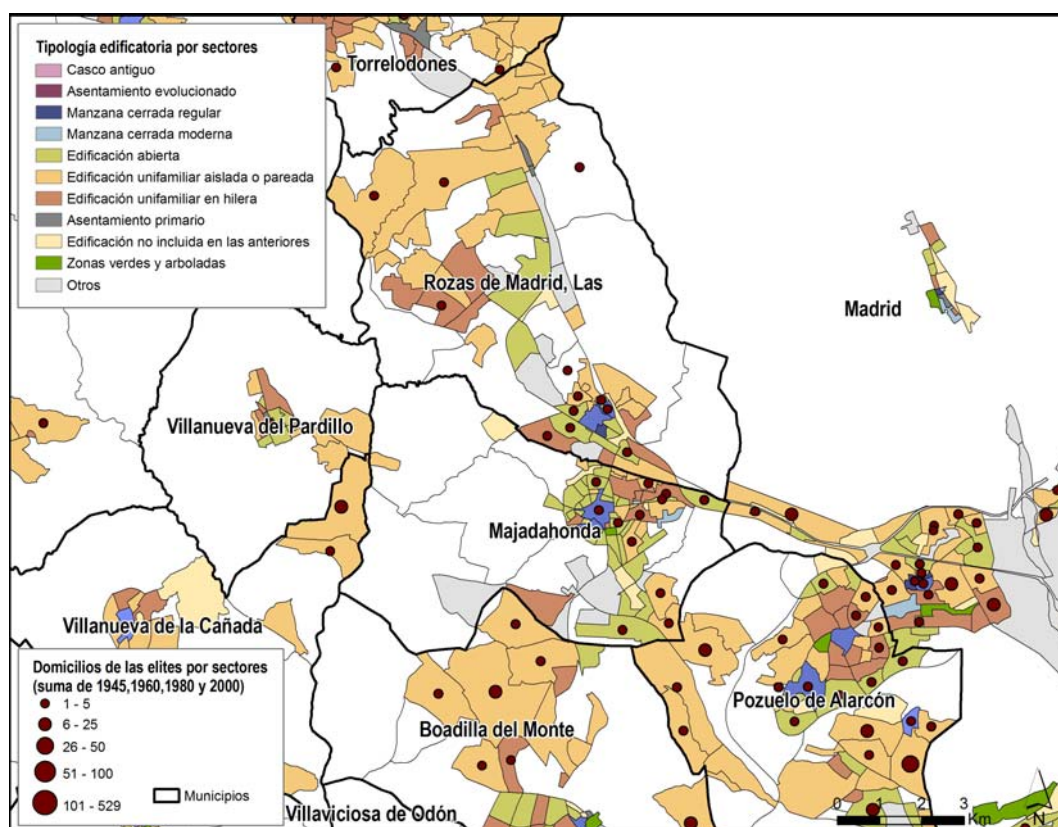
En cuanto a los sectores de la clasificación de "edificación no incluida en las anteriores", hay que señalar que trata de zonas urbanas caracterizadas por la "existencia de edificaciones con cierta singularidad". Los espacios residenciales de las elites en 1945 y 1960 tienen una considerable porción en esta categoría que agrupa zonas tan dispares como el entorno de la Gran Vía, parte del este del Casco y de Jerónimos, el entorno de la calle José Ortega y Gasset, sectores de la calle José Abascal, zonas al sur de la Colonia Metropolitana y de la Ciudad Universitaria, parte del Parque Urbanizado del Ensanche Este y zonas de Arturo Soria. En definitiva, espacios en los que habiendo edificación residencial, predominan otros usos (servicios, educativos, etc.).

Finalmente, el último tipo edificatorio de la clasificación del IECM señalado por los domicilios de la alta sociedad es la manzana cerrada moderna<sup>4</sup>, que no hemos incluido en la **Figura 6.5** por corresponder tan solo con dos residencias de la muestra del año 1980, localizadas, una, en el barrio popular de Pueblo Nuevo y, otra, junto al eje de Costa Rica.

---

<sup>4</sup> Los sectores de la tipología edificatoria de manzana cerrada moderna son definidos por el IECM como aquellos de "trama regular caracterizados por una menor profundidad de las edificaciones y patios interiores abiertos como zona de esparcimiento comunitario".





**Mapas 6.3 y 6.4.** Tipología edificatoria por sectores del nomenclátor y total de domicilios de las elites en 1945-2000 en los municipios metropolitanos. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1946, 1960 y 1980), *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945), *Quién es quién en España* (2000) y IECM. Elaboración propia.

A la postre, los tipo edificatorios descritos no son exclusivos ni representativos de ninguna clase o grupo social concreto, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, sino que, finalmente, el lujo depende fundamentalmente de las características de calidad cada promoción. Dicho de otra manera, hay sectores de edificación abierta de lujo, como ocurre en los barrios de Hispanoamérica y Nueva España, o populares, como en zonas de promoción oficial como San Blas, y lo mismo ocurre con el tipo de manzana cerrada (regular o moderna), en el Casco antiguo o, incluso, con las zonas de vivienda unifamiliar en hilera. Ha habido, como es bien sabido, una transición de los tipos edificatorios más empleados en la ciudad a lo largo del tiempo; de la manzana cerrada de ensanche a la edificación abierta y, de nuevo, a la manzana cerrada moderna. Mientras, en la zona metropolitana esas modas o tendencias también han condicionado los paisajes residenciales, aunque con una presencia siempre constante de la edificación unifamiliar aislada en los espacios más exclusivos.

Con todo, merece la pena descender a ejemplos más concretos de tipos edificatorios de calidad. Así, el análisis más pormenorizado de los paisajes residenciales de alta sociedad realizado en los capítulos anteriores, ha permitido llegar a un elenco de tipos propios de los espacios residenciales exclusivos madrileños:

1. Quintas, villas, hoteles o casas de campo
2. Palacios
3. Casas-palacio
4. Colonias históricas
5. Bloques plurifamiliares medianeros en manzana cerrada tradicional
6. Promociones unitarias en manzana cerrada moderna
7. Promociones de bloques abiertos
8. Promociones de viviendas unifamiliares: aisladas o agrupadas (pareadas o adosadas)
9. Grandes urbanizaciones de viviendas unifamiliares: aisladas o con varias tipologías unifamiliares (aisladas, pareadas o adosadas)
10. Grandes urbanizaciones o conjuntos de tipología mixta (unifamiliar y plurifamiliar)

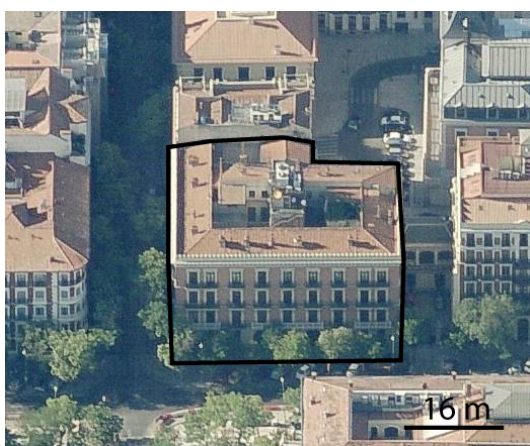




**Figura 6.6. Ejemplo Tipo 1.** Quinta Torre Arias (S.XVI-XVIII) en la calle Alcalá. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.7. Ejemplo Tipo 2.** Palacio de Alba Princesa (S.XVIII) en la calle. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.8. Ejemplo Tipo 3.** Casa-palacio de la Marquesa de Bellamar (1900-1903) en la calle Felipe IV. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.9. Ejemplo Tipo 4.** Chalés de la Colonia Los Pinares en el barrio de Nueva España. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.10. Ejemplo Tipo 5.** Manzana del Ensanche provida por el Marqués de Salamanca, con bloques de viviendas de lujo de distintos periodos. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.11. Ejemplo Tipo 6.** Promoción de manzanas cerradas en Arroyo del Santo (Madrid) entre la Avenida de los Andes y de los Prunos. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.





**Figura 6.11. Ejemplo Tipo 7.** Promoción de bloques abiertos Las Torres en El Pinar de Chamartín. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.12. Ejemplo Tipo 7.** Conjunto de bloques abiertos en el barrio de Nueva España, entre las calle Méndez Pidal y Fray Bernardino Sahagún. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.13. Ejemplo Tipología 8.** Promoción Levitt Park I en La Moraleja de Levitt-Bosch Aymerich. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.13. Ejemplo Tipología 8.** Intergof, promoción cerrada de viviendas unifamiliares paradas en el conjunto de La Moraleja. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.13. Ejemplo Tipo 9.** Paisaje de un sector de Prado Largo y Monte Alina, grandes urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas en Pozuelo de Alarcón. Fotografía aérea oblicua del año 2011. Fuente: DGUET.



**Figura 6.13. Ejemplo Tipo 9.** Sector de Montepíncipe, una urbanización de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.





**Figura 6.14. Ejemplo Tipo 10.** Sector de Puerta de Hierro, con viviendas unifamiliares aisladas y bloques plurifamiliares. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.



**Figura 6.15. Ejemplo Tipo 10.** Sector de Mirasierra, con viviendas unifamiliares aisladas y adosadas y bloques plurifamiliares. Fotografía aérea oblicua del año 2009. Fuente: DGUET.

### ***6.3. Movilidad residencial de las elites madrileñas entre 1945 y 2000***

La movilidad residencial se refiere al cambio de domicilio principal de una unidad familiar, teniendo en cuenta, en primer lugar, que las familias toman la decisión de cambiar de vivienda si los beneficios del cambio superan los costes (Colom & Molés, 2004: 511).

Entre los factores más importantes que llevan a la movilidad residencial se encuentra la estructura familiar, ciclo de vida y también estilo de vida, de tal forma que, por ejemplo, el aumento de número de miembros del hogar o la mejora del nivel económico son elementos fundamentales (Módenes, 1998), que se traducen en la búsqueda de un espacio urbano de mejor calidad, una mejor vivienda, acceder a la propiedad, etc. (Miralles-Guasch & Barnada, 2007: 17).

No cabe duda de que la estructura urbana de la ciudad (las vías de comunicación, equipamientos, calidad ambiental) y las tipologías edificatorias tienen una fuerte relación con la movilidad residencial, aunque la estructura social urbana es probablemente lo que más influye en la decisión de un cambio de residencia. En definitiva, las familias buscan instalar su residencia donde sus aspiraciones tengan mejor acomodo (Jiménez Blasco, 1989: 273). Un ejemplo, en este sentido, es que la población con educación universitaria tiene mayor tendencia a mudarse de residencia, por su mayor posibilidad de movilidad laboral y, sobre todo, porque las probabilidades de mudarse aumentan según sube el nivel de renta (Colom & Molés, 2004: 524). Según Muguruza (1988: 142) las relaciones entre movilidad y estructura urbana conciernen a la renta, el estilo de vida, el estatus familiar y la imagen del vecindario, todas ellas con respecto a las oportunidades, necesidades y expectativas de vivienda.

Hay que tener en cuenta que la movilidad residencial en España ha sido menor a la de otros países europeos por el modelo de residencia basado en la propiedad (Muguruza, 1988: 141, Módenes, 2006: 15)<sup>5</sup>. Por otro lado, en un mismo momento pueden coexistir distintas estrategias de movilidad residencial, por ejemplo desplazamientos de residencias desde el centro a las periferias,

---

<sup>5</sup> Ha quedado demostrado que los hogares con vivienda en alquiler tienen mayor tendencia a cambiar de residencia y en España más del 85 % del parque de viviendas tiene régimen de propiedad (Colom & Molés, 2004: 513-521).

inmigración extranjera hacia los centros históricos o gentrificación por retorno a zonas centrales de grupos sociales de alto nivel. En todo caso, en las áreas metropolitanas tras la etapa de grandes migraciones del campo a la ciudad lo más común han sido las movilidades a corta distancia (Pujadas, 2009:2).

Si asumimos para el Madrid el modelo de movilidad residencial intraurbana de Barcelona definido por Pujadas (2009: 8), puede establecerse que el desplazamiento hacia las nuevas periferias se produce desde finales de los setenta y primeros ochenta, por razones de recolocación de las actividades económicas y de servicios, la reestructuración organizativa y de producción de las empresas y las mejoras en infraestructuras y medios de transporte, que se suman a la mejora en equipamientos de las zonas más alejadas del centro. Además, dentro de los movimientos que tienen como destino las zonas periféricas, se ha observado que un alto porcentaje (45 %) se realizan dentro del mismo sector de origen y suelen buscar zonas en la que su nivel social se iguale al de los vecinos (Muguruza, 1988: 144).

Atendiendo a estas consideraciones generales, a continuación se analiza la movilidad residencial de las elites a partir de los datos de la muestra de los domicilios de los cortes temporales de 1945, 1960, 1980 y 2000, recordando la premisa de que las clases altas tienen una amplia capacidad de elección del lugar de residencia. Al objeto de identificar las estrategias de desplazamiento de los domicilios de las elites en Madrid y la zona metropolitana a lo largo del todo periodo considerado, dispondremos de los datos de aquellos personajes de las elites que se encuentran presentes en más de un corte temporal.

Entre el año 1945 y 2000 se ha muestreado un total de 7.015 individuos con sus domicilios en el municipio de Madrid y el Área Metropolitana de 1964 (con Algete y Torreldones), de los que 963 están presentes en más de un corte temporal y, por tanto, solo en base a ellos se puede plantear la investigación de la movilidad residencial. De los individuos que se repiten en distintos años, el 79,2 % pertenecen al grupo de la nobleza y el 20,8 % al resto de las elites, por lo que debe considerarse que las conclusiones sobre las estrategias de cambio de domicilio se refieren fundamentalmente a los títulos nobiliarios residentes en Madrid. En este sentido, hay que señalar, en relación a la fuente, que la nobleza siempre fue indexada en las guías de sociedad, mientras que el resto de las elites eran más cambiantes de un año a otro. Además, cabe recordar que la muestra de las guías de sociedad se realizó de forma aleatoria en los de 1960 y 1980, donde

no se tomó el 100 % de los datos, tomando letras de entrada por apellidos que no siempre coinciden.

Los 963 individuos que sirven de base para el análisis de la movilidad residencial de las elites, generan un total 2004 repeticiones en distintas combinaciones, teniendo en cuenta que un individuo puede estar presente en dos, tres o los cuatro momentos del periodo analizado, sin ser excluyentes en ninguna de las composiciones (**Cuadro 6.4**)<sup>6</sup>. La casuística mayoritaria es la repetición de un mismo individuo en 1945 y en 1960 (398 casos), en 1960 y 1980 (396 casos) y en 1980 y 2000 (384 casos), es decir en dos cortes temporales contiguos. En ocasiones, se producen repeticiones que dejan vacíos entre dos años y que consideramos de menor fiabilidad para el estudio de la movilidad residencial, pues al tratarse generalmente de títulos nobiliarios y al ser éstos heredados de padres a hijos, pueden producirse repeticiones de nombres y apellidos que se refieran a dos personas distintas.

**Cuadro 6.4.**  
Combinaciones de los individuos de las elites presentes en más de un corte temporal. Fuente: *Guía del Comercio Bailly-Bailière* (1945), *Heráldica* *Guía de Sociedad* (1945, 1960 y 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración

Nº repeticiones	1945	1960	1980	2000
398				
177				
62				
396				
169				
384				
148				
126				
56				
46				
42				

Sin duda, los casos más adecuados para el análisis de la movilidad residencial de las elites, son los de aquellos sujetos que se encuentran en dos, tres o los cuatro cortes temporales sin interrupciones, siendo un total de 885. Los datos del **Cuadro 6.5** ponen de manifiesto que la repetición más abundante de esos casos es la que abarca dos cortes temporales, con el 73,9 %, seguida de la que engloba tres cronologías, que supone el 21,3 %, siendo muy reducida la que se refiere a los cuatro años del periodo, que representa el 4,7 %. Como es lógico, se han producido relativamente más cambios de domicilio en aquellos individuos que aparecen en todos los cortes temporales (83,3 %) que en los que se encuentran en tres (66,1 %) y,

<sup>6</sup> En esta contabilidad debe tenerse en cuenta que un mismo personaje puede formar parte de los datos de más de una combinación.



asimismo, respecto de los que solo aparecen en dos únicas fechas (32,3 %).

Nº cortes temporales	Nº casos	Sin cambio	Con cambio	Nº cambios		
				1	2	3
2	654	443	211	211	-	-
3	189	64	125	98	27	-
4	42	7	35	20	12	3
Total	885	514	371	329	39	3

Una vez presentados los casos que fundamentan el análisis, se han tomado los *sectores urbanos* definidos por el IECM como marco territorial, ya que ofrecen un mosaico intermedio entre las secciones censales y los barrios (en el caso del municipio de Madrid), que se muestra especialmente adecuado para el examen de la movilidad residencial. Al analizar los datos, cuando se produce un cambio de sector entre dos cortes temporales, se localiza sin margen de error el movimiento de domicilio. Los sectores urbanos permiten, además, su agrupación por las zonas de Madrid creadas para los análisis realizados en los cortes temporales, de tal forma que podemos presentar los resultados de la movilidad residencial en base a las mismas divisiones espaciales.

Los resultados concretos sobre la movilidad residencial de las elites, en base a los sectores urbanos, presentados en el **Cuadro 6.5**, muestran que del total de 885 casos, 514 no registran ningún cambio de domicilio (58 %) y otros 371 sí realizan algún desplazamiento (42 %). De aquellos que cambian de residencia, la mayoría se muda una sola vez (88,7 %), quedando muy restringidos los ejemplos de dos cambios (10,5 %), y resultando residuales los de tres.

Cortes temporales	Nº casos	sin cambio	con cambio	% con cambio	Nº cambios		
					1	2	3
1945-1960	236	182	54	22,9	54	-	-
1960-1980	164	101	63	38,4	63	-	-
1980-2000	254	160	94	37,0	94	-	-
1945-1960-1980	106	40	66	62,3	53	13	-
1960-1980-2000	83	24	59	71,1	45	14	-
1945-1960-1980-2000	42	7	35	83,3	20	12	3
Total	885	514	371	41,9	329	39	3

Si tenemos en cuenta la distribución de los 885 casos en función de los cortes temporales (**Cuadro 6.6**), se advierte que el mayor número se concentra en el periodo 1980-2000 (254 casos),

**Cuadro 6.5.** Distribución de las repeticiones de individuos de las elites en función del número de cortes temporales en los que aparecen. Fuente: *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945), *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960 y 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

**Cuadro 6.6.** Distribución de las repeticiones de individuos de las elites en función del cambio de domicilios según aparezcan en los cortes temporales. Fuente: *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945), *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960 y 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

donde además se registra una cifra considerable de cambios de domicilio (94), seguido de la cronología 1945-1960 (con 236 casos), que se sin embargo queda superada en número de movimientos residenciales por la combinación de 1960-1980 (63 ejemplos de cambio de domicilio). En el resto de combinaciones temporales de tres años y cuatro, el número de casos es claramente inferior, aunque los movimientos residenciales son proporcionalmente superiores.

Los resultados del estudio de los cambios de residencia muestran que los desplazamientos más comunes, independientemente de la combinación cronológica, son los que se realizan dentro de las mismas zonas, especialmente dentro del Ensanche Este y del Ensanche Norte. Fuera de estos ámbitos los movimientos más comunes se dirigen hacia el Norte de la Almendra.

Con respecto a la movilidad residencial entre dos cortes temporales (1945-1960, 1960-1980 y 1980-2000), el **Cuadro 6.7** muestra como, efectivamente, desde cualquier zona de origen los destinos más comunes son el Ensanche Este y Norte, pero estas cifras aumentan cuando se parte de esos mismos espacios.

Entre 1945 y 1960 los movimientos más destacados se producen desde el Casco hacia el Ensanche Norte y Este y dentro de estos dos últimos sectores. Entre 1960 y 1980, de los 36 individuos que vivían en el Ensanche Norte y Este, 18 cambian dentro de esas mismas zonas y otros 7 se desplazan ya hacia el Norte de la Almendra. Igualmente, con origen en otros sectores los desplazamientos más numerosos se dirigían al Ensanche. Finalmente, entre 1980 y 2000, se repite el mismo esquema pero con la novedad de un notable aumento de los cambios de domicilio producidos dentro del ámbito septentrional de la Almendra y la aparición como destino de las mudanzas de la Periferia Norte y algunos municipios metropolitanos.

Por tanto, según los 205 movimientos totales registrados en el **Cuadro 6.7**, referidos a individuos presentes en dos cortes temporales contiguos, 67 tenían como destino el Ensanche Este, 41 el Ensanche Norte y 39 la Almendra Norte, lo que supone que entre los tres sectores aúnan el 71,7 % de los destinos en los cambios de residencia.

Origen	Destino	1945-1960		1960-1980		1980-2000		Total	
Casco	Ensanche E	3	12	3	12		7	6	31
	Ensanche N	4		5				9	
	Ensanche S	1						1	
	Casco	2		1				3	
	Argüelles	1		1		1		3	
	Jerónimos	1				1		2	
	Almendra N			1		2		3	
	Almendra E			1				1	
	Periferia N					1		1	
	Alcobendas					1		1	
	Boadilla					1		1	
Ensanche E	Ensanche E	13	20	5	24	9	22	27	66
	Ensanche N	3		5		3		11	
	Casco					1		1	
	Argüelles			2				2	
	Jerónimos			1				1	
	Almendra N			6		5		13	
	Almendra E	2		1				3	
	Periferia NE					1		1	
	Periferia N			2				2	
	Las Rozas					2		2	
	Pozuelo			2		1		3	
Ensanche N	Ensanche E	5	15	5	12	6	20	16	47
	Ensanche N	5		3		5		13	
	Casco	3		1		2		6	
	Argüelles	1						1	
	Almendra N	1		1		4		6	
	Periferia N			1		2		3	
	Boadilla					1		1	
	Pozuelo			1				1	
Jerónimos	Ensanche E	1	4	1	2	1	2	3	8
	Ensanche N	2						2	
	Almendra N	1		1				2	
	Pozuelo					1		1	
Argüelles	Ensanche E	1	2	2	7	1	2	4	11
	Ensanche N			2				2	
	Almendra E	1						1	
	Almendra N			3		1		4	
Almendra N	Ensanche E	1	1	2	3	6	29	9	33
	Ensanche N					2		2	
	Almendra N			1		13		14	
	Almendra E					1		1	
	Periferia N					1		1	
	Periferia NE					2		2	
	Pozuelo					3		3	
	Las Rozas					1		1	
Almendra E	Ensanche E			1	2	1	4	2	6
	Ensanche N					1		1	
	Periferia NE					1		1	
	Torreldones					1		1	
	Cercana N			1				1	
Periferia N	Ensanche N					1	5	1	5
	Casco					1		1	
	Aravaca					1		1	
	Majadahonda					1		1	
	San Sebastián					1		1	

**Cuadro 6.7.** Movilidad de las elites por zonas urbanas entre dos cortes temporales (solo aquellas combinaciones con más de un caso en los totales por zonas). Fuente: *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945), *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960 y 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

En cuanto a los individuos registrados en las guías de sociedad en tres cortes temporales, analizaremos en primer lugar los 106 presentes en 1945, 1960 y 1980, de los cuales 53 cambian una vez de domicilio y solo 13 lo hacen dos veces (**Cuadros 6.8 y 6.9**). El mayor número de cambios de domicilio se producen con origen en el Ensanche Este y Ensanche Norte, siendo estos ámbitos también el destino más buscado (19 y 13 casos respectivamente), de nuevo seguido por la Almendra Norte (13 casos) y en menor medida (4 casos) el destino de la mudanza era Pozuelo de Alarcón.

**Cuadro 6.8.** Movilidad de las elites por zonas urbanas en tres cortes temporales con un cambio de domicilio. Fuente: *Guía del Comercio Bailly-Bailière* (1945) y *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960 y 1980). Elaboración propia.

1945	1960	1980	Total	
Argüelles	Argüelles	Ensanche N	1	2
	Almendra N	Almendra N	1	
Casco	Ensanche E	Ensanche E	2	7
	Ensanche N	Ensanche N	1	
	Casco	Ensanche E	1	
		Ensanche N	2	
Ensanche E	Ensanche E	Argüelles	1	20
		Ensanche E	7	
		Ensanche N	2	
		Casco	1	
		Almendra N	4	
		Pozuelo	1	
Ensanche N	Ensanche N	Ensanche N	4	19
	Ensanche N	Almendra N	1	
		Ensanche E	2	
		Ensanche E	5	
		Ensanche N	3	
		Jerónimos	1	
		Almendra N	3	
Jerónimos	Jerónimos	Pozuelo	3	4
		Argüelles	2	
		Ensanche E	1	
		Almendra N	1	
Almendra N	Almendra N	Casco	1	1
Total			53	53

**Cuadro 6.9.** Movilidad de las elites por zonas urbanas en tres cortes temporales con dos cambios de domicilio. Fuente: *Guía del Comercio Bailly-Bailière* (1945) y *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960 y 1980). Elaboración propia.

1945	1960	1980	Total	
Argüelles	Ensanche E	Ensanche E	1	2
	Ensanche N	Casco	1	
Casco	Ensanche E	Ensanche E	1	3
	Ensanche N	Ensanche N	1	
	Casco	Ensanche N	1	
Ensanche E	Ensanche E	Argüelles	2	5
		Casco	1	
		Ensanche E	1	
	Ensanche N	Ensanche N	1	
Ensanche N	Ensanche E	Cercana N	1	3
	Ensanche N	Ensanche N	1	
	Casco	Ensanche E	1	
Total			13	13



En el caso de los cortes temporales de 1960, 1980 y 2000, de los 83 individuos registrados, 59 cambiaron alguna vez de domicilio, 45 una sola vez y 14 en dos ocasiones (**Cuadro 6.10 y 6.11**). En este abanico temporal destacan los movimientos residenciales procedentes fundamentalmente desde el Ensanche y, en cuanto a los destinos finales de los desplazamientos, se observa un nuevo equilibrio entre el Norte y Este del Ensanche al que se suma el Norte de la Almendra. También se observa nuevos destinos en el año 2000 hacia la Periferia del municipio de Madrid, así como hacia Pozuelo de Alarcón, Alcobendas y Boadilla del Monte.

1960	1980	2000	Total	
Argüelles	Casco	Casco	1	1
Casco	Ensanche N	Ensanche N	2	4
	Almendra N	Almendra N	2	
Ensanche E	Ensanche E	Argüelles	1	29
		Almendra N	1	
		Ensanche E	7	
		Ensanche N	3	
		Pozuelo	2	
		Jerónimos	1	
	Ensanche N	Ensanche N	5	
	Almendra N	Almendra N	7	
	Exterior N	Periferia N	1	
	Exterior E	Periferia E	1	
Ensanche N	Ensanche E	Ensanche E	1	8
	Ensanche N	Ensanche N	4	
		Ensanche E	2	
	Almendra N	Almendra N	1	
Almendra E	Almendra E	Alcobendas	1	1
Almendra N	Ensanche E	Ensanche E	1	2
	Argüelles	Argüelles	1	
Total			45	45

**Cuadro 6.10.** Movilidad de las elites por zonas urbanas en tres cortes temporales con un cambio de domicilio. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1960 y 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

1960	1980	2000	Total	
Argüelles	Ensanche E	Ensanche E	1	3
	Ensanche N	Periferia N	1	
	Pozuelo	Ensanche E	1	
Casco	Casco	Boadilla	1	1
Ensanche E	Ensanche E	Ensanche E	1	5
	Ensanche N	Ensanche N	1	
		Almendra N	1	
	Almendra N	Almendra N	2	
Ensanche N	Ensanche E	Ensanche E	1	5
		Almendra N	1	
	Ensanche N	Ensanche N	1	
	Jerónimos	Ensanche N	1	
	Almendra N	Ensanche E	1	
Total			14	14

**Cuadro 6.11.** Movilidad de las elites por zonas urbanas en tres cortes temporales con dos cambios de domicilio. Fuente: *Heráldica Guía de Sociedad* (1960 y 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

En cuanto a los resultados del análisis de la movilidad residencial de los 45 individuos registrados en las guías de sociedad en los cuatro cortes temporales del estudio, 35 cambiaron alguna vez de domicilio, siendo la mayoría (20 en total) los que lo hicieron una sola vez. En el **Cuadro 6.12** se presentan las combinaciones en la movilidad residencial de estos 35 individuos. De nuevo la movilidad más común es aquella que se produce dentro de los ámbitos del Ensanche Norte y Este, siendo éste último la zona urbana de destino más destacada, tanto en el año 1980, como en el 2000. Por otro lado, llama la atención que cuando aparecen las zonas de la Almendra y la Periferia los cambios de residencia suelen realizarse dentro de esos mismos sectores.

**Cuadro 6.12.** Movilidad de las elites por zonas urbanas en tres cortes temporales con dos cambios de domicilio. Fuente: *Guía del Comercio Bailly-Baillière* (1945), *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960 y 1980) y *Quién es quién en España* (2000). Elaboración propia.

1945	1960	1980	2000	Total	
Argüelles	Argüelles	Ensanche E	Ensanche E	1	1
Casco	Casco	Casco	Almendra N	1	7
		Ensanche E	Ensanche E	1	
		Almendra E	Almendra E	1	
		Boadilla	Boadilla	1	
	Ensanche E	Ensanche E	Ensanche E	2	
	Almendra N	Periferia NE	Periferia NE	1	
Ensanche E	Casco	Ensanche N	Ensanche N	1	13
	Ensanche E	Argüelles	Argüelles	1	
		Almendra N	Almendra N	1	
		Ensanche E	Almendra N	2	
		Ensanche E	Ensanche E	4	
	Ensanche N	Ensanche N	Ensanche E	1	
		Ensanche N	Ensanche N	2	
		Periferia N	Periferia N	1	
Ensanche N	Ensanche N	Ensanche E	Ensanche E	1	10
			Casco	1	
			Almendra N	1	
		Ensanche N	Ensanche N	4	
			Ensanche E	1	
		Almendra N	Pozuelo	1	
		Casco	Casco	1	
Jerónimos	Ensanche E	Ensanche E	Ensanche E	2	4
	Jerónimos	Jerónimos	Ensanche N	1	
		Periferia NE	Ensanche E	1	
		Total			

Finalmente, se ha realizado un análisis de la movilidad residencial de las elites en función de la tipología edificatoria de las zonas urbanas de origen y de destino, para lo que se ha utilizado la información sobre los sectores urbanos que ya presentamos anteriormente. En concreto se han tomado los casos de movilidad entre dos cortes temporales por ser los más abundantes, con 211 casos (**Cuadro 6.13**). El desplazamiento más destacado tiene como origen y destino la tipología de manzana cerrada a manzana cerrada regular, mayoritarias en el Ensanche Norte y Este. Desde cualquier

tipología hacia manzana cerrada regular hay 114 desplazamientos, hacia la edificación abierta 39 y hacia la unifamiliar aislada 38, éstos últimos especialmente concentrados entre los años 1980 y 2000. Por último, destaca el hecho de que los individuos que residen en una zona urbana con tipología de edificación abierta o viviendas unifamiliares aisladas, tienden a mudarse a sectores con las mismas tipologías (34,4 % y 42,9 % respectivamente). Mucho más llamativo son los cambios de domicilio que se producen desde sectores de manzana cerrada regular hacia otros con la misma tipología (61,9 %), es decir, el movimiento se produce entre zonas del Ensanche. En el periodo 1945-2000, las tipologías que más aumentado en el destino de los cambios de domicilio son la edificación abierta (balance de 39 entradas y 32 salidas) y las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas (38 entradas y 14 salidas).

**Cuadro 6.13.** Movilidad residencial de las elites según la tipología edificatoria por sectores del. Fuente: *Guía del Comercio* Bailly-Baillière (1945), *Heráldica Guía de Sociedad* (1945, 1960 y 1980), *Quién es quién en España* (2000) y IECM. Elaboración propia.

Origen	Destino	1945-1960	1960-1980	1980-2000	Total	
Casco antiguo	Casco antiguo	1	1	0	2	9
	Manzana cerrada regular	2	3	1	6	
	Edificios no incluidos	1	0	0	1	
Asentamiento evolucionado	Manzana cerrada regular	3	2	0	5	11
	Edificación abierta	0	1	0	1	
	Unifamiliar aislada o pareada	1	0	3	5	
Manzana cerrada regular	Asentamiento evolucionado	0	1	1	2	126
	Manzana cerrada regular	26	29	23	78	
	Edificación abierta	0	6	13	19	
	Edificios no incluidos en anteriores	3	0	2	5	
	Unifamiliar aislada o pareada	5	5	5	15	
	Unifamiliar en hilera o adosada	0	5	2	7	
Edificación abierta	Casco antiguo	0	0	1	1	32
	Manzana cerrada regular	1	1	9	11	
	Edificación abierta	0	1	10	11	
	Unifamiliar aislada o pareada	1	0	8	9	
Unifamiliar aislada o pareada	Manzana cerrada regular	1	0	1	2	14
	Edificación abierta	1	0	5	6	
	Unifamiliar aislada o pareada	1	1	4	6	
Unifamiliar en hilera o adosada	Manzana cerrada regular	0	0	1	1	2
	Edificios no incluidos en anteriores	0	0	1	1	
Edificios no incluidos en las anteriores	Asentamiento evolucionado	1	0	0	1	17
	Manzana cerrada regular	6	5	0	11	
	Edificación abierta	0	1	1	2	
	Unifamiliar aislada o pareada	0	1	2	3	
Total		54	63	93	211	211

Definitivamente, este análisis de la movilidad residencial de las elites madrileñas afianza algunas de las claves esbozadas a lo largo de los capítulos anteriores, aún con las dificultades para realizar un tratamiento estadístico de la muestra, pues de alguna manera solo retrata a las elites más tradicionales que se repiten en las guías de sociedad y no a los nuevos miembros de estos grupos, a los que se puede presuponer mayor dinamismo, también residencial. Se

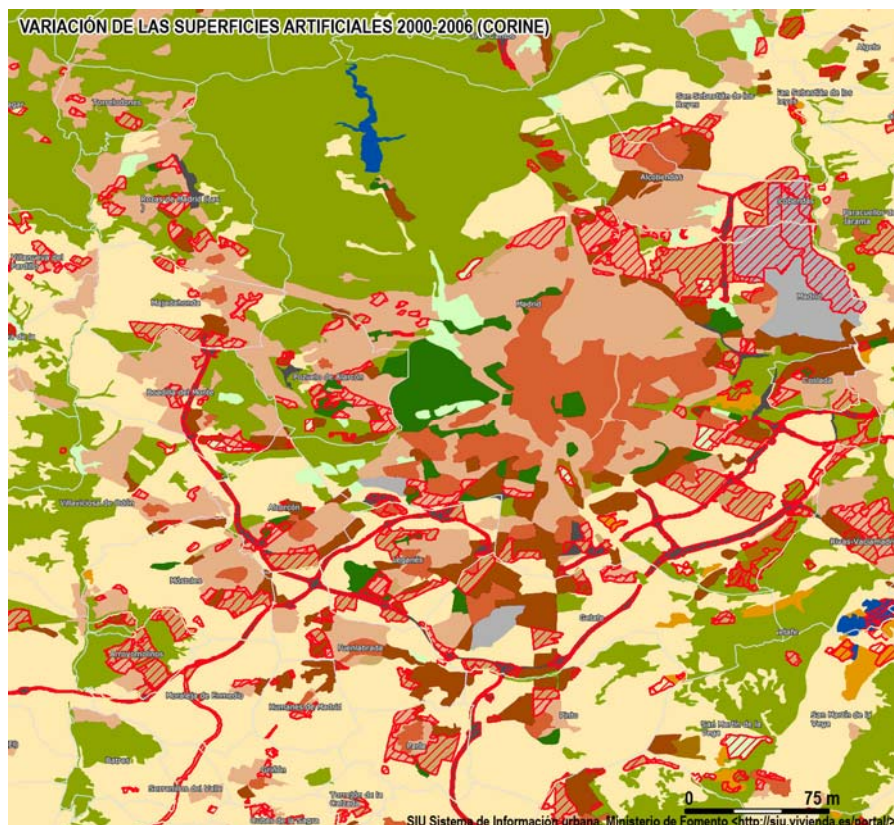
confirma la preeminencia del Ensanche Norte y Este como origen y destino de los movimientos de las elites, aparte de la progresiva mudanza hacia la Almendra Norte, la Periferia y los municipios metropolitanos, que salvo en el caso temprano de Pozuelo de Alarcón, empiezan a destacar como destino en el año 2000. Por último, llama la atención que la tipología edificatoria predominante en el Ensanche conserve su atractivo a lo largo tiempo, a pesar de la despuntar otras tipologías especialmente buscadas por las elites como las viviendas unifamiliares.



## 7. LA CIUDAD EXCLUSIVA DESDE EL AÑO 2000 A LA ACTUALIDAD

### 7.1. *El desarrollo urbano reciente de Madrid*

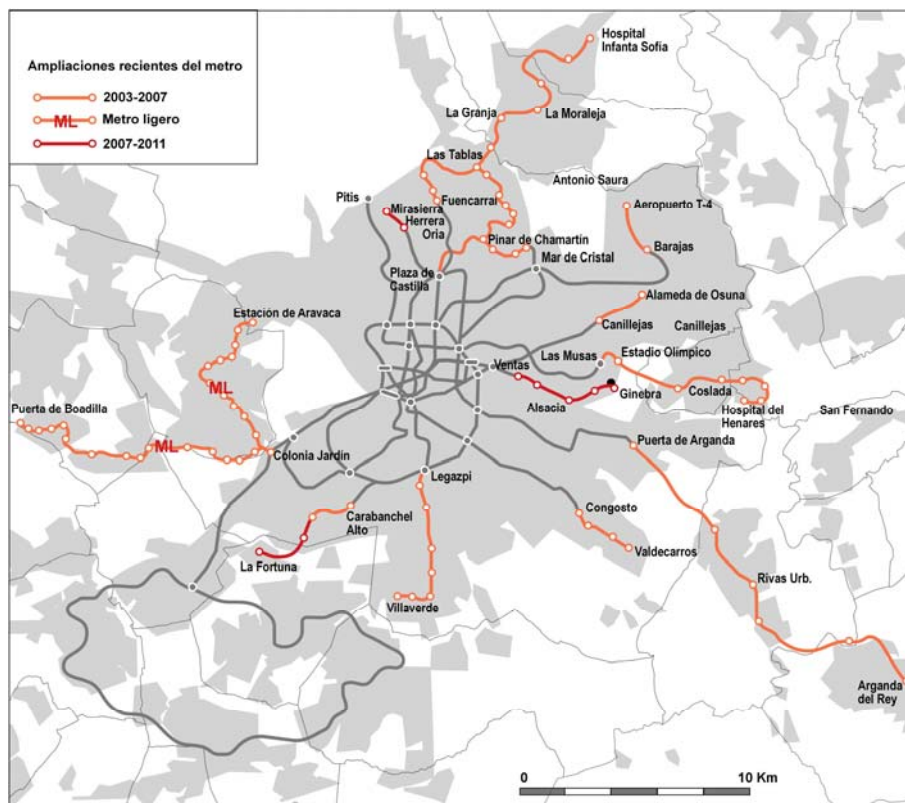
A lo largo de estos últimos años, tanto en la capital como en el AMM, la superficie de suelo artificial ha crecido considerablemente por la puesta en marcha de ambiciosos ensanches residenciales, nuevos centros logísticos, comerciales y empresariales y nuevas infraestructuras de transporte. No es nuestro objetivo analizar el desarrollo urbano producido en estos últimos años en la región de Madrid, recientemente se han publicado algunos estudios que abordan el análisis de algunos de los cambios urbanos y territoriales acaecidos en la región de Madrid desde los años noventa, y en base a ellos aquí solo enumeramos algunos fenómenos relevantes para los objetivos de esta investigación<sup>1</sup>.



**Figura 7.1.** Variación de la superficie de suelo artificial en Madrid entre el 2000 y el 2006. Fuente: *Corine Land Cover*. Elaboración propia.

<sup>1</sup> La revista *Urban* ha publicado en los últimos años una serie de trabajos sobre la región Madrid de gran interés: López Lucio (2003), López Lucio (2007), Santiago, de (2007), Santiago, de (2008), Leboeiro (2009), Celada (2009), Leal (2009), Monzón (2009), Observatorio Metropolitano (2007).

Una de las claves del crecimiento y descentralización reciente de los usos urbanos en el AMM ha sido la ampliación y mejora en los últimos años de la red de infraestructuras de transporte, tanto el público como el orientado al vehículo privado. En cuanto al transporte público su desarrollo puede ejemplificarse en la ampliación de la Red de Metro, cuya extensión ha pasado de los 120 km en 1995 a los 176 Km en 1999, llegando a los 304 Km en 2007 (Leboreiro, 2009: 13).



**Figura 7.2.** Ampliaciones de la Red de Metro entre 2003 y 2011. Fuente: El País, 29/03/2011. Elaboración propia.

Como se puede ver en la **Figura 7.2**, la ampliación de la Red de Metro desde el año 2003 se ha dirigido hacia todos los puntos cardinales del conjunto urbano. Dentro del ámbito de localización de los espacios residenciales exclusivos en la región de Madrid, aquí interesa señalar la reciente apertura de dos ampliaciones de esa Red de transporte, el metro ligero del Oeste (ML 2 y 3) y la extensión hasta el municipio de San Sebastián de los Reyes de la Línea 10. El Metro Ligero del Oeste se puso en marcha en julio del 2007 y supuso la llegada de este medio de transporte a las lujosas urbanizaciones de Montepíncipe en Boadilla del Monte, y La Finca y Somosaguas en Pozuelo de Alarcón, que además son espacios residenciales con muy baja densidad de población.

Por su parte la Línea 10 de Metro se ha ampliado hasta el nuevo hospital regional del norte en San Sebastián de los Reyes, y en su trayecto ha incorporado una parada dentro del conjunto de La Moraleja, sin duda una de las zonas más lujosas de la Comunidad, que se abrió al servicio también en 2007. Finalmente, en marzo del 2011 se ha inaugurado un nuevo tramo de la Línea 9 de Metro que comunica la estación de Herrera Horia con la selecta zona residencial de Mirasierra.

Carecemos de testimonios que lo corroboren, pero la llegada de infraestructuras tan costosas como el Metro a zonas residenciales de alto standing de baja densidad puede responder a la capacidad de lograr sus intereses que tienen las elites residentes en estas zonas por su cercanía a los centros de toma de decisiones, tal y como señalan Pinçon & Pinçon (2007: 75) en el caso de París. Allí el barrio de Neully, la zona residencial más selecta de la ciudad, vio llegar la red de metro en los años noventa y anteriormente había mejorado sus condiciones gracias al soterramiento de una vía de intenso tráfico rodado. En aquel caso los poderes públicos de Neully se jactaron de haber logrado las nuevas infraestructuras gracias a su buena sintonía con el gobierno de París.

En cuanto al vehículo privado, tal y como señala Monzón (2009:69), en Madrid a partir de determinadas distancias el viaje en coche ofrece mejor movilidad que el transporte público, llegando a suponer la mitad de tiempo y recorrido<sup>2</sup>. De hecho, los desplazamientos en coche han aumentado considerablemente desde los años ochenta (López Lucio, 2007: 156). En este sentido, el desarrollo reciente de nuevas infraestructuras viales ha sido fundamental. En 2002 se pone en funcionamiento la M-45; entre 2004 y 2004 abren las carreteras radiales de pago R-2, R-3 y R-4; en 2005 se inaugura la M-12; en 2006 la AP-41 privada a Toledo; en 2007 se pone en marcha el uso de los túneles que han permitido el soterramiento y ampliación del tramo oeste de la M-30; y ese mismo año se finaliza el cierre de la M-50 entre la A-3 y la M-45. Además, recientemente se ha mejorado o ampliado la capacidad de tráfico otras muchas carreteras comarcales en la Comunidad de Madrid, como la M-100, la M-23, o la M-31, M-423 o la M-301, entre otras. Todas estas nuevas vías, permiten la instalación de residencias en terrenos

---

<sup>2</sup> Según este autor la distancia a partir de la cual el uso del transporte privado es más efectivo la establece a partir del límite B2 que define sistema de transporte público.

cada vez más alejados de la ciudad central, que hasta las últimas décadas habían permanecido sin urbanizar.

Estas nuevas redes de transporte han favorecido no solo la descentralización de los usos residenciales, sino también de las actividades económicas y comerciales, generalmente en forma de grandes superficies. Según Leboeiro (2009: 28) entre 1983 y 2008 se han abierto en Madrid 68 centros comerciales periféricos, de los cuales 35 corresponden al periodo 1998-2008. En cuanto a otras actividades económicas, si en Madrid se ha consolidado el peso del sector terciario, y en concreto de las oficinas, tomando el caso de las sedes de las grandes empresas cabe señalar su desplazamiento hacia zonas periféricas de la capital y al AMM (Santiago, 2007: 12). Esta movilidad hacia el exterior de la ciudad también se observa en el conjunto de las actividades económicas, pues entre 1998 y 2006 los mayores incrementos en establecimientos se han registrado en los municipios no metropolitanos, seguidos de los metropolitanos y quedando en último lugar la ciudad de Madrid, que pierde peso también en el reparto del empleo, aunque no hay que obviar que en 2006 seguía representando el 63 % del total regional (Celada, 2009: 94).

### 7.1.1. La población de Madrid y el Área Metropolitana

La descentralización reciente de los usos residenciales puede observarse a través de las cifras de población. En primer lugar cabe señalar que entre 2001 y 2009 la CAM ha aumentado en 1.014.499 habitantes, y en ese crecimiento hay que tener en cuenta el fenómeno creciente de la inmigración de los países del Este europeo y extracomunitaria. En el conjunto de la región, en el año 2001 había 365.135 extranjeros empadronados, de los cuales 233.356 (63,9 %) estaban en la capital, y en el 2009 se llegó a los 1.063.803 extranjeros en la CAM, de los que 567.185 (53,3 %) estaban empadronados en el municipio de Madrid.

**Cuadro 7.1.** Población de Madrid y el AMM. Fuente: Censos de población y padrones, INE. Elaboración propia.

Zona	1991	2001	2009
AMM	1.566.646	1.830.311	2.232.291
Madrid capital	3.010.492	2.957.058	3.255.944
Resto de municipios	370.417	585.064	898.697
Total Comunidad Madrid	4.947.555	5.372.433	6.386.932

El aumento de población inmigrante en Madrid ha ayudado a la recuperación demográfica de la capital, que en 2009 había crecido



en 298.886 respecto a 2001 (**Cuadro 7.1**). Sin embargo, el peso de la capital con respecto al total de población del AMM y de la provincia sigue bajando entre 2001 y 2009. Mientras que el AMM mantiene su peso dentro del conjunto de la región (del 34 % en 2001 al 34,9 % en 2009), el aumento más significativo lo registran el resto de municipios (del 10,8 % en 2001 pasan al 14 % en 2009). Por tanto, el proceso de desplazamiento y descentralización de la población y por ende de las residencias, ha continuado la dinámica que ya se observaba entre 1980 y 2000, con el estancamiento de la capital, y el debilitado crecimiento del AMM frente al fuerte crecimiento de los municipios más alejados de la ciudad central (**Cuadro 7.2**).

Zona	% 1991	% 2001	% 2009
Municipio de Madrid sobre el AMM	65,7	61,7	59,3
Municipio de Madrid sobre la CAM	60,8	55,0	50,9
AMM sobre la CAM	31,6	34,0	34,9
Resto de municipios sobre CAM	7,4	10,8	14,0
Suma AMM y capital	92,4	89,0	85,8

**Cuadro 7.2.** Población de Madrid y el AMM. Fuente: Censos de población y padrones, INE. Elaboración propia.

En cuanto a la evolución por zonas del AMM, según nos muestran los datos (**Cuadro 7.3**), el Sur, Este y Oeste son las que más han aumentado de población entre el 2001 y el 2009, superando la cifra de 100 mil nuevos habitantes, mientras que en el Norte metropolitano el aumento es de 59.644 habitantes. En el Sur metropolitano, el municipio más destacado por su tasa de crecimiento y amento total de habitantes es **Parla**, uno de los más alejados de la capital, con una tasa de crecimiento demográfico del 3,9 % y un aumento total entre 2001 y 2009 de 38.454 habitantes. Este municipio ha puesto en marcha en la última década el ensanche residencial "Parla-Este" previsto para más de 12.800 viviendas (el 83 % con alguna protección pública) sobre 2,5 millones de m<sup>2</sup>, que comenzó a ocuparse en el año 2006 y ha sido un claro fundamental en la estrategia de crecimiento de población de este municipio, pues en 2009 este barrio ya contaba con 15.951 habitantes<sup>3</sup>.

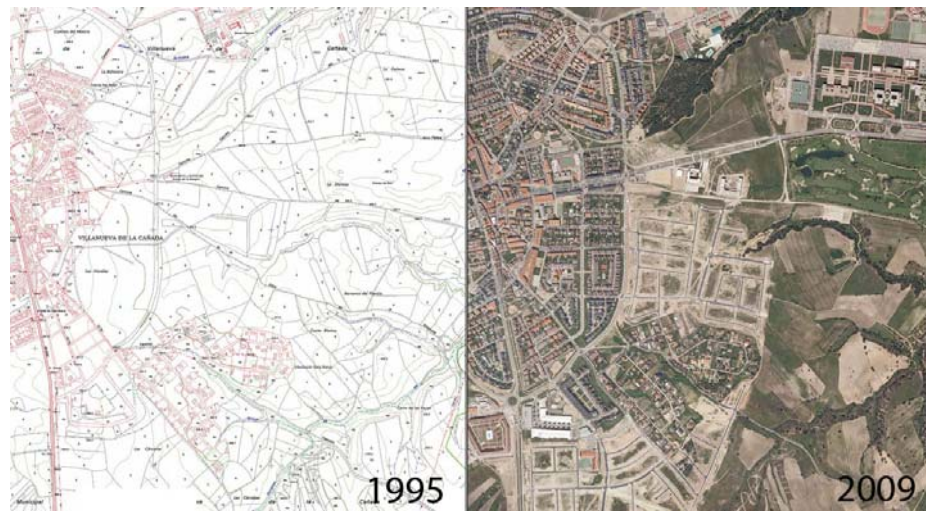
En el Oeste metropolitano, donde se localizan muchos de los espacios residenciales exclusivos identificados en los capítulos anteriores, cabe señalar el caso del municipio de **Villanueva del Pardillo**, por su elevada tasa de crecimiento de población entre 2001 y 2009, la más elevada del AMM (9,9 %), y es que en los ocho años analizados casi triplica su población, pasando de los 5.296 habitantes

<sup>3</sup>Perfil demográfico de la población de Parla-Este, Ayuntamiento de Parla ([http://www.ayuntamientoparla.es/files/2086-1383-Fichero/Informe%20demográfico\\_may%2009.pdf](http://www.ayuntamientoparla.es/files/2086-1383-Fichero/Informe%20demográfico_may%2009.pdf)).

a 15.087. En este municipio no hemos localizado ningún espacio residencial de lujo, aunque su crecimiento con tipologías unifamiliares de cierta calidad ha orientado el establecimiento de residentes con cierto poder adquisitivo.

En **Villanueva de la Cañada** el proceso ha sido muy similar al de Villanueva del Pardillo, a pesar de que los datos de crecimiento de población no sean tan espectaculares. Este municipio también ha apostado por la tipología de vivienda unifamiliar para sus nuevos desarrollos. La orientación de las nuevas viviendas a grupos sociales acomodados se ha reforzado en este caso con la instalación de un campus universitario privado en 1995, la Universidad Alfonso X el Sabio, y el Club de Golf La Dehesa, inaugurado en 1992 con la colaboración del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada.

**Figura 7.3.** Zona este del casco de Villanueva de la Cañada en 1995 y 2009. Fuente: Mapa 1:5.000 de 1995 y fotografía aérea del año 2009, DGUET.



En el municipio de **Las Rozas**, donde existen varios enclaves residenciales de alto standing, se observa una tasa de crecimiento de población del 3,7 % y el aumento más elevado en habitantes de la zona oeste (27.338 entre 2001 y 2009). En Las Rozas se han desarrollado en la última década una serie de nuevas piezas residenciales a través de planes parciales, contempladas en el planeamiento municipal de 1994. Algunas de ellas son La Marazuela, El Montecillo, Los Barrancos, las Majalizas, El Cantizal o El Endrinal, donde las construcciones son de muy alta calidad y en muchos casos cuentan en la actualidad con suelo vacante. Las nuevas actuaciones reflejan la apuesta de Las Rozas por acoger nuevos espacios residenciales de alto standing completamente segregados, que a través de los precios de venta evitan el acceso de grupos sociales

Siguiendo en el oeste, el municipio de **Boadilla del Monte** también registra un fuerte aumento de población en los últimos años, 19.760 entre 2001 y 2009. La mayor parte de las nuevas viviendas de este municipio se localizan en el llamado *Ensanche Oeste* localizado al oeste del casco antiguo y dividido en dos sectores por la autopista M-50, y desarrollado a partir del PGOU de 1991, Cuenta con 246 has y más de 7.000 viviendas previstas y en él se utiliza tanto la tipología unifamiliar como la plurifamiliar. Por otro lado, en los terrenos próximos a zonas residenciales exclusivas del municipio, también se han realizado en la última década nuevas piezas residenciales junto al Ensanche oeste. Por otro lado, en Boadilla del Monte se instala la *Ciudad Financiera* del Banco Santander, operativa desde 2004 junto con un nuevo campo de golf, que ha supuesto la llegada al municipio de una gran pieza de uso terciario de prestigio que ha revertido en la imagen de calidad del conjunto de Boadilla.



**Figura 7.4.** Fotografía área del 2009 de Boadilla del Monte con el Ensanche Oeste y los nuevos desarrollos junto al límite del término municipal de Villaviciosa de Odón. Fuente: DGUET.

Por su parte, el municipio de **Majadahonda**, desde la aprobación de su último Plan General en 1998, ha puesto en marcha varios desarrollos residenciales, al este y sur del casco y junto al término municipal de Boadilla del Monte. Las nuevas construcciones realizadas en estos suelos tanto en tipología unifamiliar como plurifamiliar en manzana o macro-manzanas cerradas, tienen altos estándares de calidad y suelen formar comunidades de propietarios que comparten equipamientos privados. El crecimiento en población



experimentado por este municipio entre 2001 y 2009 asciende a 18.973 habitantes, y aún cuenta con una importante bolsa de suelo urbanizado para acoger nuevas viviendas y habitantes. Además, en 1997 en el municipio se inaugura el club de golf *Las Rejas Open Club*, junto a las urbanizaciones de Monte Claro y Monte Alina en el límite con los municipios de Pozuelo de Alarcón y Boadilla de Monte.

**Figura 7.5.** Golf Las Rejas en Majadahonda y nuevas promociones plurifamiliares en macro- manzanas. Al Sureste, en Pozuelo, parte de las urbanizaciones de Monte Alina y Monte Claro. Fuente: Fotografía aérea del año 2009, DGUET.

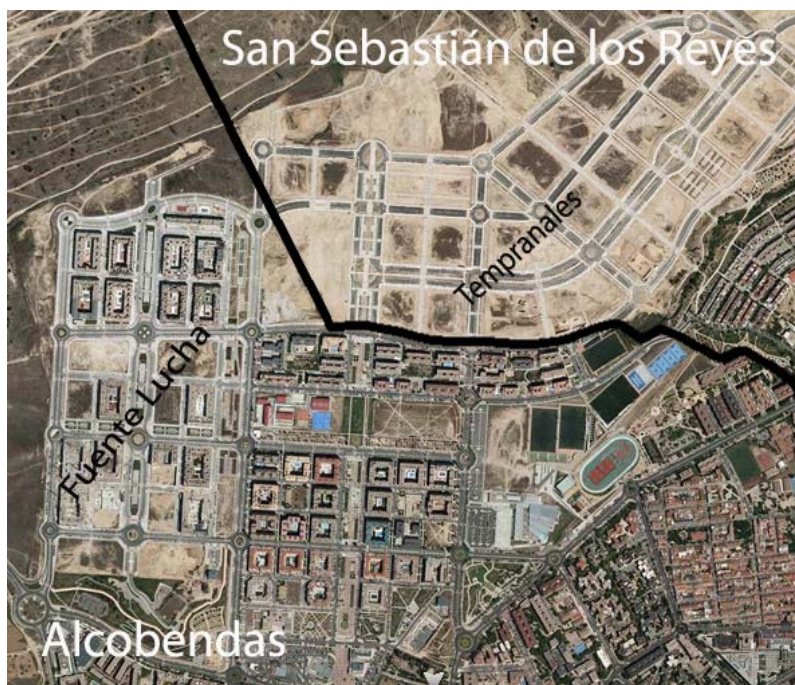


Por su parte, el municipio de **Pozuelo de Alarcón** ha aumentado en 13.958 habitantes entre 2001 y 2009, con una tasa de crecimiento del 20,4 %. Desde el año 2000 en Pozuelo se han ido colmatando con nuevas urbanizaciones los espacios vacantes junto a la autopista M-50 y en el entorno del ensanche Casa de Campo, junto a la carretera M-503. También se han puesto en marcha nuevos desarrollos junto a la antigua Colonia de Los Ángeles, entre Prado de Somosaguas y Somosaguas A, y al suroeste del casco, por ejemplo la promoción *La Pinada*. Cabe resaltar, que en esta última década, en Pozuelo se han creado nuevas piezas residenciales muy exclusivas y altamente segregadas dentro del *Plan Parcial Somosaguas Sur*, conocido por la denominación *La Finca*, que se ha convertido en el conjunto urbano más lujoso y segregado de Madrid.

Pasando a la zona metropolitana Norte, los municipios de **Alcobendas** y **San Sebastián de los Reyes** son los que alcanzan un mayor crecimiento poblacional entre 2001 y 2009, con un aumento de más de 16.000 habitantes. En ambos casos, en los últimos años se



han construido un número importante de viviendas en los nuevos desarrollos que siguen en marcha. En Alcobendas al norte del casco y junto a la carretera N-I, en los últimos años se han desarrollado diversos planes parciales que se prevé acogerán unas 8.000 viviendas, algunos previstos en el PGOU de 1999 y aún sin ejecutar como el de Valdelacasa, o con parcelas vacantes como el de Fuente Lucha o El Juncal. Además el PGOU de 2009 prevé otros tres grandes desarrollos junto a los anteriores, Los Carriles en el norte y Escobares I y II junto a la N-I. Por su parte, la zona más exclusiva del municipio y una de las más elitistas de la región, La Moraleja, se han construido algunos de los solares que en el año 2000 aún quedaban vacantes.



**Figura 7.6.** Desarrollos urbanos en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. (Fuente: Fotografía aérea del año 2009, DGUET).

Así mismo, en San Sebastián de los Reyes están en marcha grandes desarrollos residenciales, algunos aprobados a finales de los años noventa y recogidos en el PGOU de 2002. Los de mayor envergadura son Dehesa Vieja con 163,8 has y Tempranales con 115,2 has, situados al norte del casco. El primero de ellos es el que actualmente cuenta con un gran número de parcelas construidas, en su totalidad con morfologías de manzana cerrada con bloques plurifamiliares. Con todo, este municipio ha aumentado entre 2001 y 2009 en 16.266 habitantes. Sin embargo, las urbanizaciones más exclusivas aquí localizadas, Ciudadcampo y Fuente del Fresno, apenas han sufrido ampliaciones, y solo registran algunas nuevas construcciones en antiguas parcelas vacantes. Entre ambas la

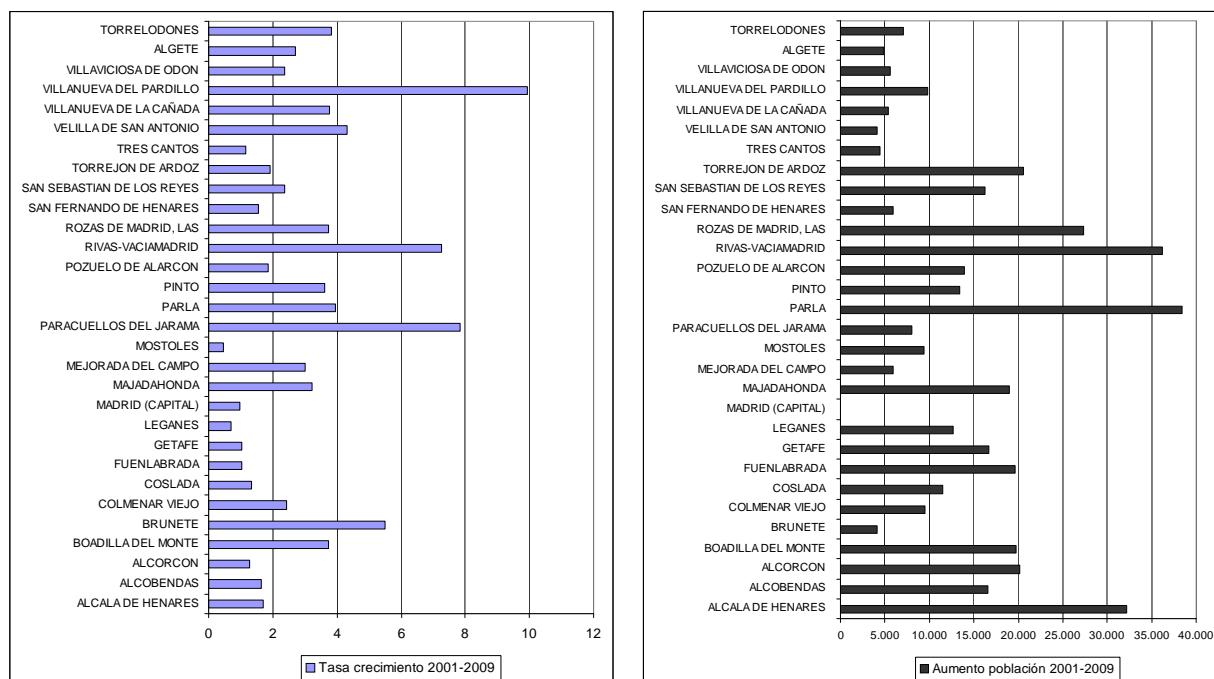
Inmobilia Urbis ha construido la promoción *Club de Campo*, situada entre el Campo de Golf de la Real Sociedad Hípica Club de Campo y la carretera N-I. Se trata de un complejo cerrado de viviendas unifamiliares adosadas que por su precio permiten el acceso de clases medias<sup>4</sup>. Siguiendo con nuevas promociones, en este caso exclusivas, junto a la urbanización Ciudadcampo, limitando con la N-I en estos últimos años se ha construido la lujosa urbanización *Cindalgolf*, situada en el término municipal de Colmenar Viejo.

Más llamativo es el caso del municipio de **Paracuellos del Jarama**, con una elevada tasa de crecimiento, cercana al 8 %, lo que supone que entre 2001 y 2009 duplica ampliamente su población, a pesar de que con sus 14.329 habitantes en la última fecha sigue siendo un municipio de modesto tamaño dentro del AMM. El fuerte crecimiento poblacional se vincula claramente al nuevo ensanche de Paracuellos denominado *Miramadrid* que cuenta con más de 400 has, donde se prevé construir más de 6.000 viviendas destinadas a las clases medias, cuya construcción se inicia en la década del 2000.

Finalmente, en el Este metropolitano destaca el aumento de población de los municipios de **Rivas-Vaciamadrid**, **Alcalá de Henares** y **Torrejón de Ardoz**. En ninguno de ellos se han identificado espacios residenciales exclusivos y solo queremos resaltar el llamativo caso de Rivas por su alta tasa de crecimiento, de más del 7 %, que ha llevado al municipio a más que duplicar la población en ocho años, desde el 2001. En esta localidad los nuevos ensanches residenciales de los últimos años siguen usando la tipología de unifamiliar ya clásica del municipio y desde la revisión del PGOU en 2002 se desarrollan tres grandes Planes Parciales, Cristo de Riva, La Fortuna y Las Colinas.

---

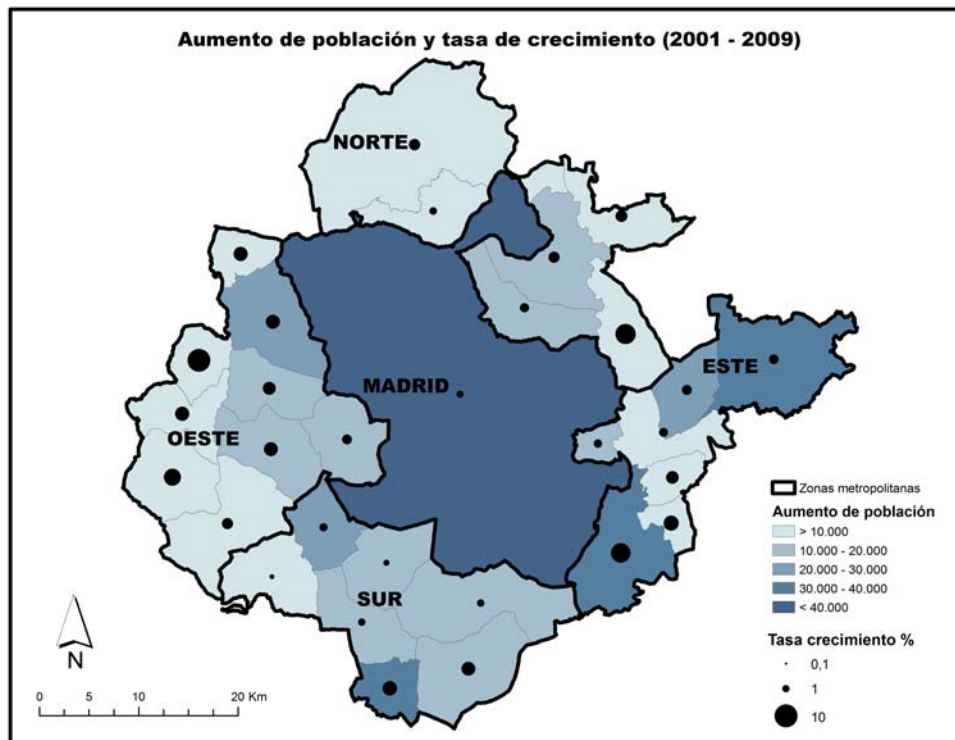
<sup>4</sup> En marzo de 2011 se encontraban viviendas a la venta en Club de Campo por 480.000 euros (idealista.com).



**Figuras 7.7 y 7.8.** Tasas de crecimiento y aumento de población en Madrid y los municipios metropolitanos con Algete y Torreloredones (en el aumento de población se omite Madrid capital para no distorsionar la escala). Fuente: INE. Elaboración propia.

Zona	Municipio	Población 2001	Población 2009
SUR	Alcorcón	147.787	167.967
	Leganés	173.426	186.066
	Getafe	150.532	167.164
	Pinto	30.114	43.501
	Parla	77.157	115.611
	Móstoles	197.062	206.478
	Fuenlabrada	178.221	197.836
OESTE	Majadahonda	49.137	68.110
	Pozuelo de Alarcón	68.470	82.428
	Villanueva del Pardillo	5.296	15.087
	Villaviciosa de Odón	20.832	26.475
	Villanueva de la Cañada	11.429	16.804
	Brunete	5.414	9.522
	Rozas de Madrid	59.002	86.340
	Boadilla del Monte	23.654	43.414
NORTE	Torreloredones	14.717	21.781
	Colmenar Viejo	34.194	43.700
	Alcobendas	92.537	109.104
	San Sebastián de los Reyes	59.646	75.912
	Tres Cantos	36.598	41.064
	Paracuellos de Jarama	6.334	14.329
ESTE	Algete	15.360	20.204
	Torrejón de Ardoz	97.546	118.162
	Alcalá de Henares	172.418	204.574
	San Fernando de Henares	35.089	40.981
	Coslada	78.774	90.280
	Mejorada del Campo	16.565	22.488
	Velilla de San Antonio	7.447	11.553
	Rivas-Vaciamadrid	32.228	68.405
	Madrid (Capital)	2.957.058	3.255.944

**Cuadro 7.3.** Población del municipio de Madrid y del AMM y Algete. Fuente: Censo de población 2001 y Padrón del 2009 (INE). Elaboración propia.



**Mapa 7.1.** Desarrollo urbanos en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes (fotografía aérea del 2009). Fuente: INE. Elaboración propia.

En cuanto a la capital, Madrid entre el año 2001 y 2009 ha consolidado la tendencia de crecimiento poblacional, con un aumento de 298.886 habitantes. Desde principios de los años noventa y más tarde con la puesta en marcha del PGOU de 1997 la ciudad ha crecido esencialmente a través de las grandes piezas creadas en su mayoría bajo la figura de Plan de Actuación Urbanística (PAU) y junto a las autopistas de circunvalación. Esto supuso la puesta en el mercado de grandes bolsas de suelo urbano que según los poderes públicos debían favorecer el abaratamiento de la vivienda que supondría mejorar el atractivo de residir en Madrid para que la capital frenase la pérdida de habitantes sufrida desde los años setenta.

En total se trata de 14 nuevos desarrollos que ocupan 7.000 has para dar cabida a unas 206.199 viviendas. En 1991 se redactan los seis primeros PAU's, Sanchinarro, Las Tablas, Montecarmelo, Carabanchel, Arroyo del Fresno y Vallecas con una previsión de unas 72.750 viviendas en 2.228 has. Tras la aprobación del PGOU de 1997, se dará luz verde a otros grandes desarrollos donde se esperan levantar otras 122.613 viviendas: Barajas, Valdebebas, La Atalayuela, El Cañaveral, Los Cerros, Valdecarros, Berrocales y Ahijones (Brandis, 2010). Hoy en día los desarrollos que se iniciaron en 1996 se encuentran prácticamente finalizados y ocupados, mientras que de los más recientes, solamente el PAU de Vallecas tiene un alto nivel de ocupación.



La segregación social está presente también en estos nuevos barrios, y se muestra con evidencia en el precio de la vivienda. En los PAU del norte, Sanchinarro, Las Tablas y Motecarmelo los precios medio de la vivienda en 2009 son superiores a los de Vallecas o Carabanchel (Brandis, 2010). Ya en 2003 los barrios del norte se posicionaban con una mejor valoración, pues allí el precio del m<sup>2</sup> construido oscilaba entre 3.350 y 3.600 euros, mientras que en Carabanchel y Vallecas no sobrepasaba los 2.600 euros (Brandis & del Río, 2007: 83).

La recualificación de las zonas septentrionales de la ciudad se ha hecho patente también en los últimos años a través de grandes operaciones, como el parque empresarial denominado *Cuatro Torres Business Area* (CTBA) construido en los suelos de la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid, o la prevista *Operación de Prolongación de la Castellana*, conocida como *Operación Chamartín*, diseñada por el arquitecto José María Ezquiaga<sup>5</sup>. En los edificios del CTBA, finalizado en 2008, se han instalado las sedes de importantes empresas y otros usos de prestigio como varias embajadas y un hotel de lujo<sup>6</sup>.

Además, el propio Ayuntamiento de Madrid ha realizado importantes inversiones en espacios tradicionalmente exclusivos, siendo el ejemplo más reciente la remodelación de la calle Serrano, donde con anterioridad estaban instalados muchos de los comercios de lujo de la capital y el presupuesto ha alcanzado los 110 millones de euros y en cuya inauguración en 2010 el consistorio invirtió más de 500.000 euros<sup>7</sup>.

### 7.1.2. El parque de viviendas y sus precios en la última década

La evolución de la población y de los desarrollos residenciales apuntados anteriormente tiene su correspondencia en el parque de viviendas. Desde el año 2000 el número de viviendas en la

---

<sup>5</sup>[http://www.elpais.com/articulo/espana/Chamartin/agota/Madrid/elpepueco/20110216elpepunac\\_36/Tes](http://www.elpais.com/articulo/espana/Chamartin/agota/Madrid/elpepueco/20110216elpepunac_36/Tes)

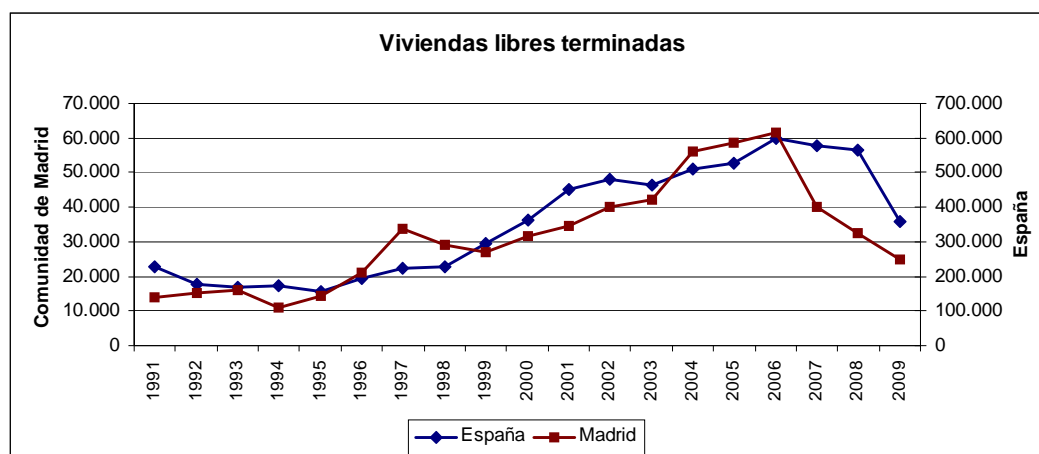
<sup>6</sup>La embajada británica vendió su sede del barrio de Almagro para trasladarse en 2009 a la Torre Espacio, donde también han abierto las embajadas de Australia, Canadá y Holanda.

<http://www.expansion.com/2009/10/26/empresas/inmobiliario/1256554586.html?pa=41195ce5b86423b8d403645ffe4e526f&t=1305541772>

<sup>7</sup><http://www.elmundo.es/elmundo/2010/09/24/madrid/1285326357.html>;

[http://www.elpais.com/articulo/espana/Serrano/escaparate/capital/elpepuesp/20100926elpepunac\\_1/Tes](http://www.elpais.com/articulo/espana/Serrano/escaparate/capital/elpepuesp/20100926elpepunac_1/Tes)

Comunidad de Madrid ha crecido notablemente, dentro del contexto de auge económico y de la construcción ocurrido a nivel nacional entre 1997 y 2007. Son años de aumento en la demanda de la vivienda y en el sector de la construcción, acelerados por las facilidades de crédito y las buenas condiciones de financiación (Rodríguez, 2008: 13).



**Figura 7.9.** Evolución de las viviendas libres terminadas en la Comunidad de Madrid y en el conjunto nacional. Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Según los datos del Ministerio de Fomento sobre las viviendas terminadas, en España entre 2002 y 2009 se construyeron 4.937.245 viviendas entre libres y protegidas, de las cuales en la Comunidad de Madrid 356.318 viviendas. Con ellas, llegado 2009, la región madrileña contaba con 3.046.057 viviendas aproximadamente<sup>8</sup>. El ritmo de construcción de viviendas en la CAM ha sido muy intenso en los últimos años, como vemos en el **Figura 7.9**, entre 2004 y 2006 se alcanzan los máximos en la construcción y a partir de 2007 el descenso refleja los efectos de la crisis económica en el sector.

**Cuadro 7.4.** Viviendas protegidas terminadas. Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Año	España	Comunidad de Madrid
2005	160.854	41.324
2006	190.510	46.062
2007	167.718	47.008
2008	181.062	47.028
2009	158.112	30.172
Total	858.256	211.594

El desarrollo de nuevas zonas residenciales y el alto ritmo de construcción de viviendas ha supuesto la creación de un gran stock de

<sup>8</sup> Los datos no son exactos pues tanto para el conjunto nacional como para Madrid, el Ministerio de Fomento ofrece los datos de las viviendas libres y protegidas terminadas, pero en el caso de las protegidas solo hay información a partir del 2005. El cálculo de 3.046.057 viviendas para el año 2009 se ha calculado a partir de los datos de las viviendas terminadas disponibles.

viviendas sin vender, que Madrid y según los datos de 2007 (Leboreiro, 2009: 19) oscilaría entre 50.000 y 100.000 viviendas, además de existir en la región suelo clasificado como urbano y urbanizable para edificar alrededor de 500.000 viviendas nuevas.

Para analizar las características de las viviendas nuevas construidas en el municipio Madrid y en el AMM en este último periodo de auge del sector (1997-2007) se recogen en el **Cuadro 5 y 6** algunos datos aportados por el Ministerio de la Vivienda<sup>9</sup>. Según estas informaciones las promociones de vivienda plurifamiliar siguen siendo la tipología más extendida en las nuevas construcciones, que en el caso de la capital suponen el 97,6 % del total de las viviendas, mientras en su ámbito de influencia<sup>10</sup> ese porcentaje desciende al 81,2 %. Otros datos del Ministerio de la Vivienda sobre el mercado general de primera y segunda mano, confirman que para el periodo 2002-2006 de las viviendas compradas en la CAM como residencia habitual el 78,7 % eran piso en bloques, 9,4 % unifamiliares adosadas o en hilera, 4,7 % pareados y un 7 % unifamiliares independientes. La mayoría de ellas, el 62,7 % eran de segunda mano, seguidas de las compradas sobre plano (22,3 %) y las nuevas terminadas (15 %); y en cuanto al tipo de mercado: el 85 % eran viviendas libres, el 7,9 % protegidas, el 2,6 % autopromoción<sup>11</sup>.

En cuanto a la superficie de las viviendas, los datos de los **Cuadros 7.5 y 7.6** muestran como si bien entre 1997 y 2001-2002 las superficies medias de las viviendas promocionadas en Madrid fue aumentando, a partir de esa fecha el tamaño de las mismas ha disminuido considerablemente.

En todo caso, el dato más destacado es el progresivo aumento del precio medio de la vivienda que ha corrido paralelo al auge económico desde 1997. En la ciudad de Madrid, las viviendas promovidas han pasado de costar de media 1.484 €/m<sup>2</sup> en el primer

---

<sup>9</sup> “Estudio de oferta de viviendas de nuevas construcción, 2007”. Ministerio de Vivienda y Gfk Emer Ad Hoc Research. Estudio realizado a partir de todas las promociones de Renta libre que tengan viviendas a la venta sea en fase de construcción o de llave en mano y cuente con al menos 10 viviendas, sin incluir rehabilitación.

<sup>10</sup> “Estudio de oferta de viviendas de nuevas construcción, 2007”. Ministerio de Vivienda y Gfk Emer Ad Hoc Research. En este estudio el Ámbito de influencia de Madrid incluye los municipios de Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Colmenar Viejo, Coslada, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Majadahonda, Móstoles, Parla, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas de Madrid, San Fernando de Henares, San Sebastián de los Reyes, Torrejón de Ardoz y Tres Cantos.

<sup>11</sup> Encuesta sobre la compra de vivienda principal en el periodo 2002-2006. (Publicada en 28 febrero 2008). Ministerio de la Vivienda. La encuesta se realizó sobre una muestra de 297.354 viviendas

semestre de 1997 a los 4.746 €/m<sup>2</sup> en el primer semestre de 2007, y en los municipios de su ámbito de influencia el precio ha pasado de 919 €/m<sup>2</sup> a 3.270 €/m<sup>2</sup>. En esos diez años en ambas zonas el precio medio de las viviendas nuevas se ha multiplicado por tres.

**Cuadro 7.5.** Viviendas promovidas en el municipio de Madrid. Fuente: Ministerio de Vivienda y Gfk Emer Ad Hoc Research. Elaboración propia.

Año /semestre	Viviendas	Precio €/ m2	Sup.	Multifamiliar	Unifamiliar
1997	20.762	1.484	111	19.798	964
1997	21.915	1.500	109	21.029	886
1998	20.379	1.521	108	19.771	608
1998	21.642	1.528	105	21.201	441
1999	20.131	1.547	106	19.743	388
1999	19.901	1.596	107	19.593	308
2000	14.733	1.760	105	14.580	272
2000	14.590	1.929	109	14.461	129
2001	15.018	2.041	108	14.900	118
2001	16.153	2.273	110	15.978	175
2002	8.354	3.009	107	8.318	36
2003	13.618	3.581	119	13.519	99
2004	19.388	4.069	112	19.127	261
2005	22.015	4.439	100	21.886	129
2006	20.326	4.747	93	20.201	125
2007	22.007	4.746	93	21.669	338
<b>Total</b>	<b>361.674</b>	<b>2.389</b>	<b>107</b>	<b>353.191</b>	<b>8.602</b>

**Cuadro 7.6.** Viviendas promovidas en el ámbito de influencia del municipio de Madrid. Fuente: Ministerio de Vivienda y Gfk Emer Ad Hoc Research. Elaboración propia.

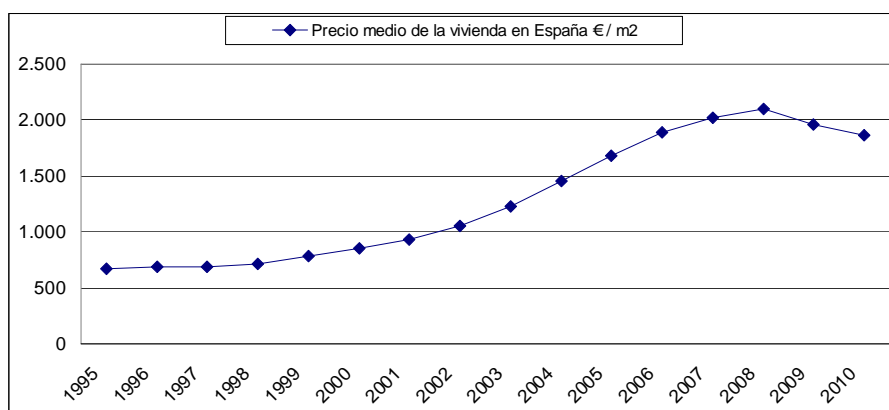
Año	Viviendas	Precio €/ m2	Sup.	Multifamiliar	Unifamiliar
1997	22.366	919	137	18.179	4.187
1998	21.021	965	125	17.431	3.590
1998	21.308	976	129	17.233	4.075
1999	14.469	1.012	147	11.150	3.319
1999	15.169	1.108	132	12.453	2.716
2000	13.474	1.155	140	10.680	2.794
2000	11.160	1.318	143	8.349	2.811
2001	13.062	1.475	146	10.193	2.869
2001	12.725	1.645	144	10.282	2.443
2002	9.979	1.919	183	7.783	2.196
2003	9.760	2.338	169	7.789	1.971
2004	9.547	2.747	158	8.355	1.192
2005	11.728	2.930	147	9.853	1.875
2006	12.621	3.215	134	10.731	1.890
2007	16.613	3.270	131	14.299	2.314
<b>Total</b>	<b>215.002</b>	<b>1.799</b>	<b>144</b>	<b>174.760</b>	<b>40.242</b>

Y es que, entre 1997 y 2007 los precios medios de la vivienda en España prácticamente se triplicaron, siendo esa subida seis veces superior a los precios generales y a los salarios (Rodríguez, 2008: 16). De hecho, los precios de la vivienda han experimentado la mayor subida de la historia de nuestro país, llegando a una revalorización acumulada en esos años del 183 %, es decir, un piso que en 1997 costara 50 millones en 2006 podría valer 141 millones de pesetas (Campos, 2008: 29).

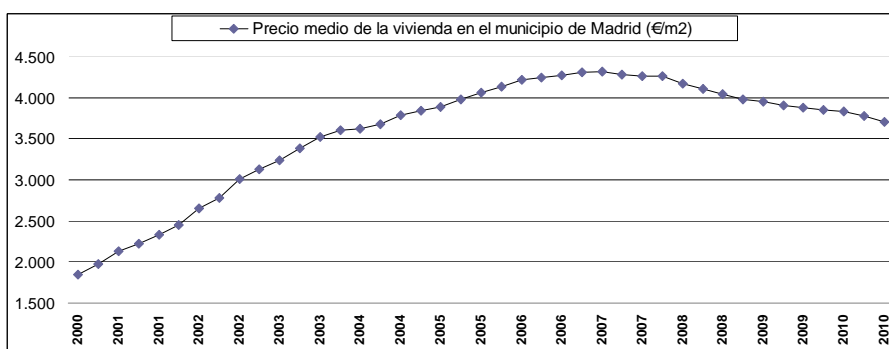


### El precio de la vivienda tras la crisis del 2007

La crisis financiera internacional del 2007 se hace patente en los datos del mercado de la vivienda en 2008. La crisis de este mercado se ha derivado por una parte del fuerte descenso en la demanda desde 2008, en parte por el endurecimiento en las condiciones de financiación, y de otra de la fuerte reducción de la actividad constructora, sin embargo el efecto de ajuste de los precios a la baja ha sido más moderado (Rodríguez, 2010: 335). En 2009 se da un descenso del 6,3 % con respecto a 2008, y un año más tarde, en el primer trimestre de 2010 la bajada es de 4,7 % con respecto al mismo de 2009, siendo la media del descenso del precio entre el momento más alto de expansión al más bajo de la crisis de entre el 10,2 % y el 16,2% según quien suministre la información. En el caso concreto de Madrid, entre 2005 y 2008 el precio de la vivienda sufrió un descenso del 13,8 % (Rodríguez, 2010: 343-349)<sup>12</sup>.



**Figura 7.10.** Evolución del precio medio de la vivienda en España (m² construido). Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.



**Figura 7.11.** Precio medio de venta de la vivienda en el municipio de Madrid. Fuente: Idealista.com. Elaboración propia.

<sup>12</sup> En la ciudad de Madrid el precio de la vivienda usada cae un 0,7 % en el primer trimestre y queda en 3.848 euros/m², nivel de lo que se pedía en el primer trimestre de 2005. En el segundo trimestre de 2007 había llegado a 4.315 €/m². Los datos se toman desde el 22 de diciembre de 2009 al 29 de marzo de 2010. Estos datos no incluyen las viviendas unifamiliares porque distorsionan el precio del m² y tampoco las viviendas que tenían un precio muy distorsionado para la zona (Inmueble, 2010:80-81).

A principios de 2010 se recupera la venta de viviendas pero no la producción de las viviendas terminadas, tratándose seguramente de un reajuste coyuntural. En la actualidad debe quedar una importante bolsa de vivienda sin vender, ya que en 2008 se calculaba en España que existía un stock de 700.000 (Rodríguez, 2008: 11).

Comparando los datos de las **Figuras 7.10 y 7.11** solo queda añadir que en el caso de Madrid, tomando la información del municipio, la curva de los precios medio de la vivienda desciende a la par que aquella para el conjunto de España, sin embargo es muy distinto el nivel alcanzado por los mismos. En España el precio máximo de la vivienda se alcanza en 2008 con una media de 2.101 €/m<sup>2</sup>, mientras que en la ciudad de Madrid se alcanza a finales del 2007 con una media muy superior de 4.030 €/m<sup>2</sup> construido<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Los datos referentes al municipio de Madrid están tomados del portal web idealista.com, cuyos datos suelen corresponder mayoritariamente a ventas de viviendas de segunda mano. En este sentido hay que señalar que la vivienda de segunda mano es la que ha registrado el mayor descenso de precios desde la crisis económica (Rodríguez, 2008).

## ***7.2. Las residencias de lujo en Madrid a través del precio de venta***

Para realizar la caracterización de los espacios residenciales exclusivos en Madrid en los últimos años hemos tomado como referencia el precio de venta de la vivienda. Este indicador es, además, un valioso medidor de la segregación residencial, pudiendo considerarse “el traductor en el espacio del mapa social de la ciudad”, que en el contexto del reciente boom económico se ha consolidado como un “mecanismo de exclusión, selección y filtrado social” que garantiza la estabilidad requerida por el mercado, y que a su vez contribuye a impulsar el propio aumento de los precios (Santiago, 2007: 10).

En este sentido la segregación urbana se manifiesta de forma evidente en la existencia en un espacio de agrupaciones de población con rentas cada vez más uniformes y precios de la vivienda similares, que aluden a un modo de vida y estatus social concretos (Roch, 2008: 157).

Puesto que los datos con los que vamos a trabajar se corresponden con los años 2010 y 2011, no cabe duda que se encuentran inmersos en el contexto de la actual crisis económica. Sin embargo, puesto que el objetivo de análisis son los inmuebles exclusivos, resulta esencial tener en cuenta que el mercado inmobiliario de sector del lujo ha logrado mantenerse relativamente estable durante este periodo reciente de caída de precios, señalándose tan solo que ha sufrido un “pequeño bache”<sup>14</sup>. De hecho, tras ese periodo de reajuste acaecido desde 2008 que se tradujo en moderadas bajadas de precio en la vivienda de lujo, estos han vuelto a repuntar en 2010<sup>15</sup>.

Entre los argumentos referidos por los agentes implicados en el mercado inmobiliario del lujo para justificar la mejor posición de este sector respecto a otros, se señala la propia estabilidad en los precios de venta, que disuade a la demanda de esperar un mejor momento para ejecutar la compra de vivienda, sabiendo que ésta

---

<sup>14</sup> “La vivienda de alto standing reajusta su precio un 10% en España” (La gaceta de los negocios 08/10/2009).

<sup>15</sup> La ‘casas de oro’ siguen brillando”, Miguel Ángel García Vega (El País 31/10/2010); “Las casas de lujo resisten mejor los azotes de la crisis inmobiliaria” (El Mundo, 24/12/2010); “El precio de la vivienda de lujo comienza a repuntar, según Qualivida” (El Periódico de Cataluña, 29/03/2010).

mantiene su exclusividad<sup>16</sup>. Esa estabilidad de los precios lleva a considerar la vivienda de lujo como un bien inmune a la crisis y, por consiguiente muchos inversores han visto en este sector un nicho de inversión seguro<sup>17</sup>.

Sin duda, junto a las calidades, la localización es un factor fundamental a la hora de formar dicho precio y por tanto se considera una variable apropiada para analizar la distribución espacial de las residencias exclusivas en la ciudad<sup>18</sup>. Asimismo, el propio análisis de las ofertas de venta permite conocer algunas características de las viviendas de lujo que actualmente se encuentran en el mercado.

La fuente de datos fundamental es la información aportada por el portal web [idealista.com](http://idealista.com), una de las mayores empresas de Internet que ofrece anuncios de venta de viviendas tanto de particulares como de inmobiliarias que ejercen de intermediarias entre el vendedor y el comprador. Este portal de internet presenta en su mayoría anuncios de viviendas de segunda mano, detrás de los cuales está el propietario particular que es el que pone el precio. Como dice Roch (2008:158) esto permite identificar las regularidades espaciales que la propia población percibe sobre un lugar y la apreciación “sobre su propio estatus y el de los demás”.

Del portal [idealista.com](http://idealista.com) se han recopilado datos de venta de viviendas en dos momentos concretos: 1<sup>er</sup> trimestre de 2010 (3 marzo) y 1<sup>er</sup> trimestre de 2011 (14 febrero). Además, hemos retomado los resultados territorializados de la Renta per cápita del año 2000 y del 2008 aportados por el IECM, para contraponerlos con las cifras del precio de la vivienda. Y en el caso del municipio de Madrid la información se ha complementado con los datos de precio de la vivienda aportados por el Ayuntamiento de Madrid para el año 2008 (último año disponible).

El objetivo final es descubrir nuevos aspectos sobre las viviendas exclusivas en Madrid así como sobre su concentración y distribución espacial, y para ello se hacía necesario acotar el precio de venta, indicador fundamental, del carácter exclusivo de la vivienda. Se

<sup>16</sup> 29/06/2010 "las rebajas drásticas de precio en viviendas de lujo no favorecen su venta porque pierden glamour" ([Idealista.com](http://Idealista.com)).

<sup>17</sup> Gonzalo Bernardos (06/05/2009 [Expansion.com](http://Expansion.com)).

<sup>18</sup> Los compradores de viviendas de lujo ponen especial atención a la hora de elegir su localización ya que su deseo es habitar entre iguales, pues eso les da seguridad. Otra de las características que cobra protagonismo son los rasgos de los inmuebles que no pueden ser alterados por los propietarios de las viviendas y son fundamentales en la imagen de una vivienda, como las fachadas y las zonas comunes, que además permanecen a lo largo del tiempo (Entrevista a Oscar, consejero delegado de Ambassador, publicada por [idealista.com](http://idealista.com), 29/05/2010).



ha establecido el umbral en 1.000.000 de euros como el valor a partir del cual consideramos una vivienda como exclusiva o de lujo<sup>19</sup>.

En la muestra tomada en febrero de 2011, las viviendas en venta con valor igual o superior a un millón de euros eran 4.602, lo que suponía el 7,4 % del total de viviendas en venta (61.653). El resto de viviendas en oferta se repartía entre aquellas que no superan los 500.000 euros, 48.818 (79,1 %), y las que estaban entre ese precio y el millón de euros, 8.670 (14,0 %). Por su parte, en la muestra de marzo de 2010 encontramos un total de 3.303 anuncios de viviendas de más de un millón de euros sobre un total de 43.790 en toda la región de Madrid, lo cual supone un 7,5 %. Por lo tanto, la proporción de viviendas de lujo en venta había registrado un aumentado porcentual poco significativo entre el 2010 y el 2011, aunque numéricamente la oferta había aumentado.

Para el análisis sobre la vivienda de lujo tomamos los municipios o zonas de la Comunidad de Madrid que en el año 2010 contaban con más de 5 ofertas de viviendas de un millón de euros o más, pues por debajo de esa cifra hemos considerado que las residencias de lujo ofrecidas son casos aislados y no aportan ninguna información relevante sobre los espacios residenciales exclusivos. También se han obviado los municipios que aun contando con 5 ofertas, quedaban muy alejados de la capital<sup>20</sup>.

En total se han considerado 14 municipios, contando con la capital, que se localizan en el norte y oeste metropolitano y todos ellos superan en renta per cápita la media de la Comunidad de Madrid (18.102 euros). En el **Cuadro 7.7** se presentan los resultados de la muestra de ofertas de viviendas recogidas en febrero de 2011 y la distribución de las mismas en función de su precio de venta. Los datos totales de estas zonas donde las viviendas de lujo arrojan que del total de 38.983 ofertas analizadas el 11,4 % son viviendas de lujo. El resto se distribuyen entre el 17,8 % con un valor de entre 500.000 y 1 millón de euros y el 70, 9 % que están por debajo de los 500.000

---

<sup>19</sup> Es común el uso del millón de euros para localizar el umbral de las viviendas de lujo en Madrid (R. Ruiz, Expansion.com, 26/08/2009).

<sup>20</sup> Lo cual deja fuera entre a los municipios de Alcorcón, Alpedrete, Brea de Tajo, Chinchón, Collado Mediano, Colmenarejo, El Escorial, Galapagar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Manzanares el Real, Miraflores de la Sierra, Pinto, San Lorenzo de El Escorial, Valdemoro y Villa del Prado. Esto supone que de la muestra de 3.303 viviendas de lujo en 2010 quedan fuera del análisis tan solo 21, mientras que de la muestra de 2011 de las 4.602 viviendas de lujo se descartan 153.

euros. Estos datos indican que en el conjunto de estos municipios las viviendas caras (por encima de 500.000 euros) suponen el 29,2 %.

Por municipios la lectura de estos porcentajes se hace más elocuente. En primer lugar hay que tener en cuenta que los datos sobre vivienda de lujo referidos a Algete y San Sebastián de los Reyes no pueden considerarse en esta comparación entre municipios, ya que la fuente agrupa en una sola unidad espacial las urbanizaciones de alto standing de Santo Domingo y Ciudadcampo, pertenecientes a estos municipios. Los datos agrupados de estas urbanizaciones arrojan un 67,1 % de viviendas de lujo sobre el total de la oferta, mientras que los valores municipales de Algete son tan solo del 4,5 % y de San Sebastián del 6,5 %.

MUNICIPIO / Zona	Nº viv	Hasta 500 mil euros	%	De 500 a 1 millón	%	1 millón o más	% lujo	Precio Máximo	Renta (2008)*
Alcobendas	1189	519	43,6	247	20,7	423	<b>35,5</b>	2.200.000	23.340
Algete	267	220	82,4	35	13,1	12	<b>4,5</b>	3.900.000	20.787
Boadilla del Monte	701	301	42,9	256	36,5	144	<b>20,5</b>	3.780.000	27.566
Las Rozas de Madrid	1.921	1.215	63,2	519	27,0	187	<b>9,7</b>	5.500.000	26.477
Madrid	29.448	22.619	76,8	4.098	13,9	2.731	<b>9,3</b>	15.000.000	19.530
Majadahonda	1.025	546	53,3	405	39,5	74	<b>7,2</b>	1.854.000	26.659
Paracuellos del Jarama	266	203	76,3	59	22,2	11	<b>4,1</b>	1.500.000	20.182
Pozuelo Alarcón	1.396	266	19,1	620	44,4	510	<b>36,5</b>	10.000.000	32.289
San Agustín de Guadalix	183	134	73,2	29	15,8	20	<b>10,9</b>	3.000.000	21.320
San Sebastián de los Reyes	754	619	82,1	86	11,4	49	<b>6,5</b>	2.600.000	18.167
Torreloredones	479	205	42,8	227	47,4	47	<b>9,8</b>	3.850.000	26.046
Tres Cantos	557	482	86,5	65	11,7	10	<b>1,8</b>	1.751.000	23.200
Villanueva de la Cañada	300	176	58,7	93	31,0	31	<b>10,3</b>	3.600.000	27.651
Villaviciosa de Odón	254	101	39,8	116	45,7	37	<b>14,6</b>	3.100.000	22.586
S. Domingo / Ciudadcampo	243	15	6,2	65	26,7	163	<b>67,1</b>	4.500.000	-
<b>Total</b>	<b>38.983</b>	<b>27.621</b>	<b>70,9</b>	<b>6.920</b>	<b>17,8</b>	<b>4.449</b>	<b>11,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Cuadro 7.7.** Viviendas en venta por municipios o zonas de Madrid según su precio de venta en febrero de 2011. Fuente: Idealista.com, IECM. Elaboración propia.

\*Renta bruta municipal per cápita.

El porcentaje más elevado de viviendas lujo sobre el total de la oferta se localiza en Pozuelo de Alarcón (36,5 %), el municipio con la renta per cápita más alta de la Comunidad de Madrid con 32.289 euros, donde además las viviendas de entre 500 mil euros y un millón suponen el 44,4 % y tan solo el 19,9 % tienen un precio inferior al medio millón de euros, esto supone que más del 80 % de las viviendas en venta en Pozuelo se venden por medio millón de euros o más. Sin duda se trata del municipio más exclusivo de Madrid si lo consideramos en su conjunto, y aquí el precio de la vivienda llega a alcanzar los 10.000.000 euros.

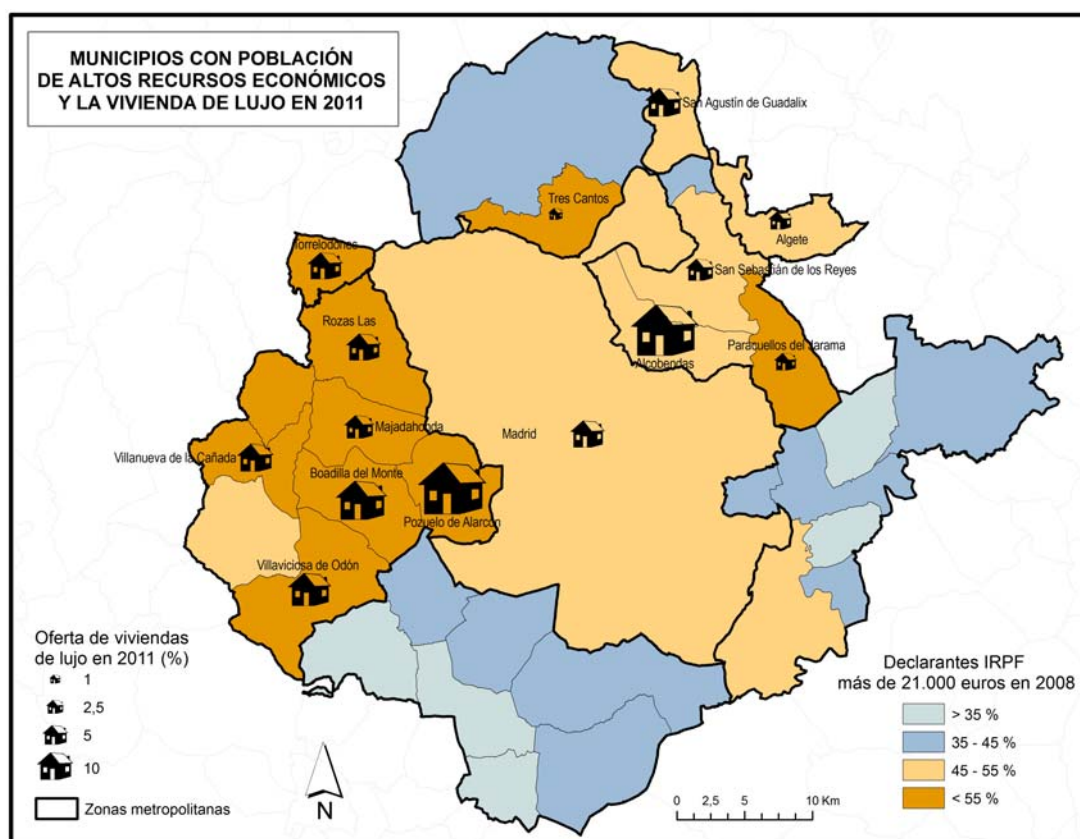
También destacan los datos del municipio de Alcobendas, que alcanza un 35,5 % de viviendas de lujo sobre el total de la oferta, una cifra muy similar a la de Pozuelo de Alarcón. La suma de ese

porcentaje con las viviendas de 500 mil euros a un millón supone el 56,2 %, es decir que más de la mitad de las viviendas en venta en Alcobendas cuestan al menos medio millón de euros. Sin embargo, la renta per cápita es mucho más baja que la de Pozuelo de Alarcón.

Y el tercero de los municipios con datos sobresalientes es Boadilla del Monte, con la segunda renta per cápita más elevada de la Comunidad de Madrid, 27.566 euros. En Boadilla un 20,5 % de las viviendas en oferta son de lujo y un 36,5 % tienen un precio entre 500 mil y un millón de euros, con lo que ambas suponen el 57 % de las casas en venta en el municipio.

El resto de municipios cuentan con porcentajes de viviendas de lujo en oferta menores al 11 %. De entre éstos, destaca el caso de Las Rozas por su número de ofertas de viviendas de lujo (187), aunque sin duda ninguno puede competir con la capital, que cuenta con 2.731 viviendas de lujo en venta en febrero de 2011, y es donde se localiza en ese año el precio máximo de venta, 15.000.000 de euros.

**Mapa 7.2.** La oferta de vivienda de lujo por municipios en 2011 y nivel de ingresos de los hogares en 2008. Fuente: IECM, idealista.com. Elaboración propia.



A continuación se presenta la caracterización de la oferta de viviendas de lujo en los municipios señalados, completada con el registro de las novedades en los espacios residenciales exclusivos que hayan podido surgir desde el año 2000.

### 7.2.1. La vivienda de lujo en el municipio de Madrid (2010-2011)

Comenzamos por el municipio de Madrid, donde en 2011 se han identificado 2.731 ofertas de viviendas de lujo, el 61,3 % de la oferta del total de los 14 municipios analizados. Para examinar el contexto socioeconómico de los espacios donde están esas viviendas exclusivas, contamos con los datos de la renta familiar disponible per cápita para el año 2000 y la información sobre el precio medio de la vivienda (€/m<sup>2</sup>) para el año 2008. Las fechas señaladas responden a los últimos años disponibles para esas variables ofrecidos por el Ayuntamiento de Madrid a la escala de barrio en que se realiza el análisis<sup>21</sup>. La disparidad de fechas de los datos supone un hándicap evidente a la hora realizar su lectura, sin embargo la disponibilidad de los mismos para el conjunto de los barrios municipio de Madrid ofrece la ventaja de posibilitar un estudio comparado de los mismos.

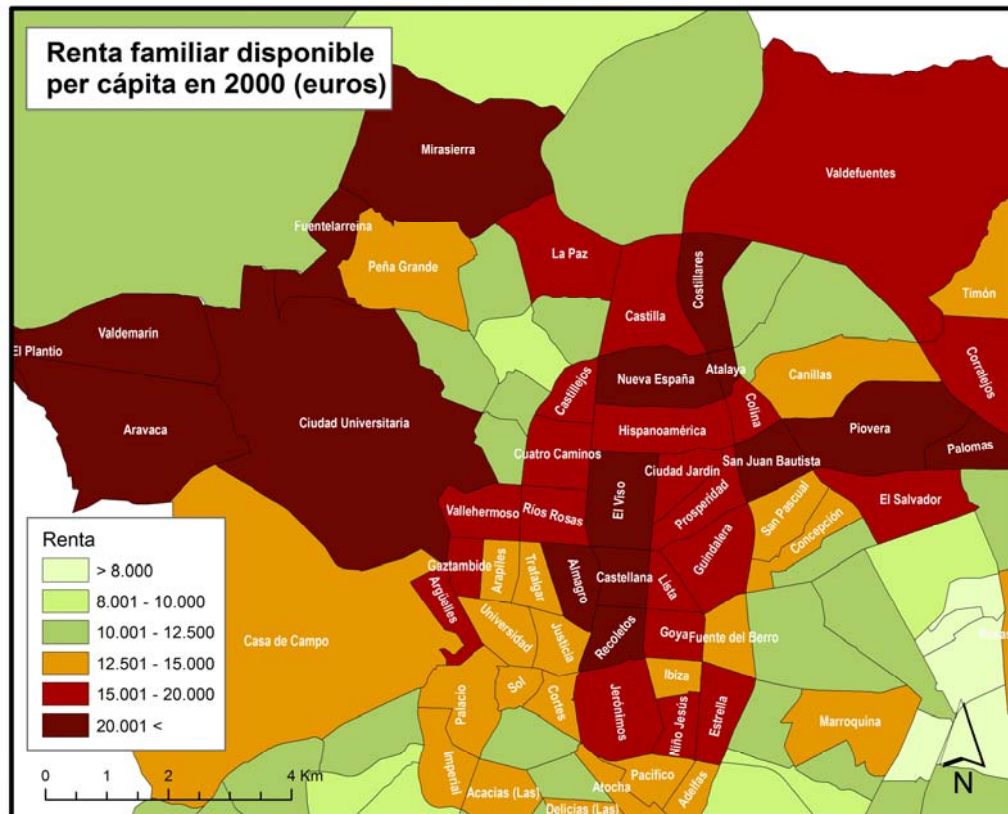
La renta familiar disponible per cápita media para el municipio de Madrid en el año 2000 era de 12.768 euros y en base a ese dato en el **Mapa 7.3** se subrayan los barrios que superan los 15.000 euros de renta. En cuanto al precio de la vivienda en 2008, el valor medio en Madrid para las viviendas nuevas se situaba en 3.658 €/m<sup>2</sup> y para las viviendas de segunda mano o usadas en 4.044 €/m<sup>2</sup> (4º trimestre 2008). En el **Mapa 7.4**, por tanto, se pone el énfasis en aquellos barrios que superan el umbral de los 4.500 €/m<sup>2</sup> de precio.

La comparación de ambas representaciones pone de relieve la distinta distribución espacial de los barrios más acomodados en función de la renta per cápita o del precio de la vivienda. De acuerdo a los datos de la renta, los barrios más ricos se distribuyen por las zonas exteriores del norte del municipio, mientras que según el precio del m<sup>2</sup> construido, parece que la cercanía al Casco, al Ensanche, al Paseo de la Castellana y al eje de Arturo Soria son la base de la localización de los barrios más caros, con la excepción de Valdemarín, Piovera y Las Palomas.

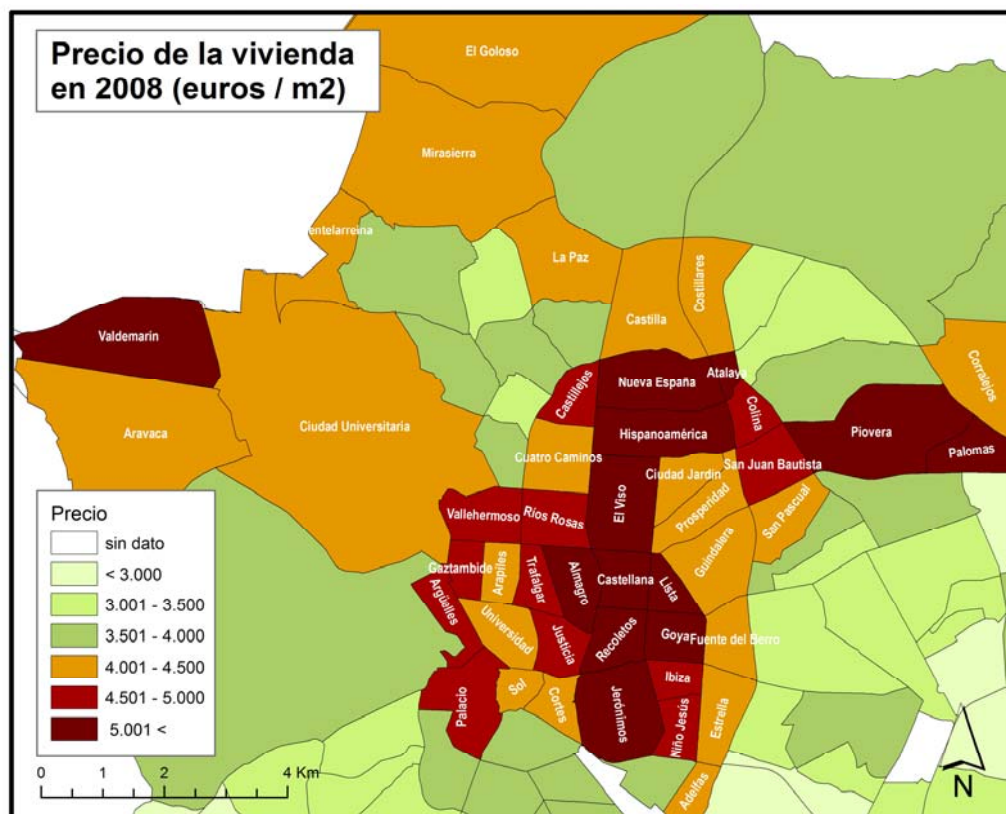
---

<sup>21</sup> La elección de los barrios como unidad espacial de análisis se debe a que las ofertas de venta de viviendas recogidas de la web [idealista.com](http://idealista.com) se clasifican de esa forma. Solo en algunos casos se hace referencia a la ubicación exacta del inmueble en venta (calle y número).





**Mapa 7.3.** Renta per cápita por barrios de Madrid en el año 2000. Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia



**Mapa 7.4.** Precio de la vivienda por barrios de Madrid en 2008 (€/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>. Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia.

Localización / Barrio	Total	Hasta 500 mil	%	500 mil a 1 millón	%	> ó = 1 millón	%	Precio Máximo	> ó = 2 millones	%
Encinar de los Reyes*	75	0	0,0	9	12,0	66	88,0	3.100.000	4	5,3
Piovera	303	32	10,6	35	11,6	236	77,9	15.000.000	125	41,3
El Plantío	129	4	3,1	41	31,8	84	65,1	6.500.000	67	51,9
Jerónimos	108	20	18,5	23	21,3	65	60,2	9.600.000	43	39,8
Valdemarín	234	36	15,4	60	25,6	138	59,0	4.500.000	52	22,2
El Viso	263	58	22,1	50	19,0	155	58,9	10.800.000	70	26,6
Recoletos	309	33	10,7	99	32,0	177	57,3	6.000.000	46	14,9
Castellana	282	47	16,7	77	27,3	158	56,0	5.500.000	42	14,9
Almagro	301	63	20,9	77	25,6	161	53,5	5.800.000	91	30,2
Mirasierra	162	33	20,4	47	29,0	82	50,6	6.500.000	34	21,0
Nueva España	303	84	27,7	76	25,1	143	47,2	6.500.000	48	15,8
Las Palomas	113	13	11,5	54	47,8	46	40,7	3.915.000	8	7,1
C. Universitaria	202	70	34,7	52	25,7	80	39,6	11.500.000	39	19,3
Aravaca	494	130	26,3	183	37,0	181	36,6	4.500.000	61	12,3
Fuente de la Reina	64	11	17,2	34	53,1	19	29,7	5.500.000	8	12,5
Argüelles	316	138	43,7	96	30,4	82	25,9	2.900.000	34	10,8
Hispanoamérica	401	185	46,1	113	28,2	103	25,7	3.850.350	27	6,7
Salvador	92	39	42,4	31	33,7	22	23,9	1.683.000	0	0
Atalaya	38	20	52,6	10	26,3	8	21,1	1.400.000	0	0
S. Juan Bautista	158	96	60,8	32	20,3	30	19,0	2.500.000	5	3,2
Castillejos	220	125	56,8	62	28,2	33	15,0	2.100.000	4	1,8
Goya	483	194	40,2	217	44,9	72	14,9	2.840.000	14	2,9
Vallehermoso	176	74	42,0	76	43,2	26	14,8	5.200.000	7	4,0
Ríos Rosas	271	159	58,7	73	26,9	39	14,4	3.950.000	7	2,6
Canillas	316	255	80,7	22	7,0	39	12,3	4.500.000	7	2,2
Niño Jesús	115	31	27,0	70	60,9	14	12,2	2.700.000	2	1,7
Lista	270	135	50,0	103	38,1	32	11,9	2.450.000	4	1,5
Colina	93	47	50,5	35	37,6	11	11,8	1.983.340	0	0
Ciudad Jardín	195	134	68,7	38	19,5	23	11,8	1.700.000	0	0
Peña Grande	337	199	59,1	99	29,4	39	11,6	1.800.000	0	0
Justicia	353	219	62,0	94	26,6	40	11,3	3.400.000	6	1,7
Ibiza	226	143	63,3	58	25,7	25	11,1	2.940.000	8	3,5
Corralejos	121	71	58,7	38	31,4	12	9,9	1.850.000	0	0
Castilla	219	129	58,9	70	32,0	20	9,1	3.000.000	3	1,4
Sol	183	115	62,8	52	28,4	16	8,7	2.000.000	1	0,5
Cortes	191	138	72,3	37	19,4	16	8,4	3.000.000	3	1,6
Costillares	269	131	48,7	117	43,5	21	7,8	2.975.000	3	1,1
San Pascual	134	108	80,6	17	12,7	9	6,7	1.500.000	0	0
Trafalgar	257	158	61,5	83	32,3	16	6,2	2.800.000	2	0,8
Fuente Berro	276	200	72,5	60	21,7	16	5,8	2.600.000	5	1,8
Cuatro Caminos	371	255	68,7	96	25,9	20	5,4	1.700.000	0	0
Palacio	324	235	72,5	72	22,2	17	5,2	3.000.000	6	1,9
Valverde	237	215	90,7	11	4,6	11	4,6	2.500.000	4	1,7
Gaztambide	224	113	50,4	101	45,1	10	4,5	1.725.000	0	0
Alameda Osuna	135	109	80,7	20	14,8	6	4,4	1.230.000	0	0
Arapiles	208	142	68,3	58	27,9	8	3,8	1.440.000	0	0
Apóstol Santiago	107	91	85,0	12	11,2	4	3,7	1.650.000	0	0
Pinar Del Rey	302	250	82,8	42	13,9	10	3,3	2.390.000	4	1,3
Guindalera	502	360	71,7	129	25,7	13	2,6	2.000.000	1	0,2
El Goloso	81	55	67,9	24	29,6	2	2,5	1.100.000	0	0
Prosperidad	383	320	83,6	54	14,1	9	2,3	2.600.000	2	0,5
Valdefuentes	352	305	86,6	40	11,4	7	2,0	1.600.000	0	0
Universidad	483	406	84,1	71	14,7	6	1,2	1.650.000	0	0
<b>Total</b>	<b>12.761</b>	<b>6.733</b>	<b>52,8</b>	<b>3.350</b>	<b>26,3</b>	<b>2.678</b>	<b>21,0</b>	<b>-</b>	<b>897</b>	<b>7,0</b>

**Cuadro 7.8.** Viviendas en venta por barrios de Madrid en el 1er trimestre de 2011 en función de su precio. Fuente: idealista.com. Elaboración propia. (\* El Encinar de los Reyes no es un barrio, sin embargo sus datos aparecen en la fuente segregados de Valdefuentes y así los presentamos).

BARRIO	Nº	Chalets	Pisos	Media m²	Media €/m²	Precio máximo	€/m2 (2008)	Renta (2000)	Puntos**
Alameda de Osuna	5	4	1	343	3.630	1.250.000	3.504	17.620	5
Almagro	97	0	97	305	7.580	6.850.000	6.243	22.533	12
Apóstol Santiago	5	3	2	250	5.119	1.800.000	3.093	12.448	4
Arapiles	4	0	4	210	6.142	1.554.000	4.498	14.752	5
Aravaca	112	104	8	454	4.130	4.200.000	4.104	23.616	11
Arguelles	40	1	39	295	6.528	3.000.000	4.683	17.865	9
Atalaya*	6	1	5	269	5.352	2.000.000	5.061	23.697	10
Canillas	26	24	2	416	4.071	4.500.000	3.678	12.608	5
Castellana	107	0	107	287	7.385	5.000.000	6.973	24.166	12
Castilla	12	5	7	282	5.683	3.300.000	4.437	18.316	7
Castillejos	30	0	30	276	4.818	2.060.000	4.604	18.177	8
Ciudad Jardín	12	12	0	229	6.924	1.780.000	4.227	15.915	7
Ciudad Universitaria	47	32	15	489	4.854	8.000.000	4.391	20.739	11
Colina*	5	0	5	291	4.827	1.900.000	4.612	18.382	8
Corralejos	19	18	1	316	3.722	1.350.000	4.083	16.513	7
Cortes	11	0	11	245	6.061	2.500.000	4.401	13.867	5
Costillares	8	0	8	255	5.711	2.000.000	4.396	21.165	8
Cuatro Caminos	21	0	21	248	5.118	1.573.000	4.285	15.915	6
El Goloso	8	8	0	347	3.351	1.375.000	4.180	8.779	5
El Plantío	47	47	0	806	4.357	6.500.000	-	31.218	11
El Viso	118	40	78	327	7.750	10.900.000	6.434	29.206	12
Fuente Del Berro	5	5	0	235	6.231	2.200.000	4.187	14.565	5
Fuentalarreina*	22	10	12	449	4.415	4.000.000	4.271	26.646	11
Gaztambide	6	0	6	282	4.975	2.000.000	4.555	15.895	7
Goya	57	0	57	241	6.530	2.980.000	5.030	16.455	9
Guindalera	8	2	6	264	5.261	2.400.000	4.092	16.069	6
Hispanoamérica	60	22	38	290	6.034	4.100.000	5.740	19.891	10
Ibiza	19	0	19	210	7.157	3.000.000	4.759	14.431	6
Jerónimos	29	0	29	287	9.159	6.000.000	5.880	19.047	11
Justicia	38	0	38	308	6.551	3.500.000	4.992	14.671	6
Las Palomas	24	10	14	291	6.310	3.915.000	5.250	24.006	12
Lista	28	0	28	216	6.662	2.542.300	5.196	16.752	9
Mirasierra	65	44	21	421	4.675	4.680.000	4.302	24.577	11
Niño Jesús	14	8	6	274	5.623	2.222.800	4.746	19.624	9
Nueva España	93	24	69	312	6.785	7.000.000	5.880	23.647	12
Palacio	12	0	12	260	6.417	3.000.000	4.544	13.941	5
Peña Grande	34	28	7	370	3.720	1.800.000	3.704	14.193	6
Pinar Del Rey	8	4	4	315	4.546	2.390.000	3.411	11.149	4
Piovera	160	133	27	506	5.348	10.000.000	6.086	30.563	12
Prosperidad	7	2	5	268	6.250	3.000.000	4.233	15.912	6
Recoletos	123	0	123	242	7.943	6.000.000	6.965	24.822	12
Ríos Rosas	20	0	20	304	6.288	3.970.000	4.731	16.790	8
Salvador*	23	22	1	329	3.708	1.500.000	3.829	17.065	9
San Juan Bautista	30	6	24	287	5.848	3.606.000	4.773	20.757	8
San Pascual	5	0	5	241	5.058	1.352.277	4.352	14.549	5
Sol	13	0	13	464	4.923	5.500.000	4.465	13.103	5
Trafalgar	13	0	13	267	6.267	3.000.000	4.971	14.987	5
Universidad	7	1	6	314	5.428	2.500.000	4.263	12.505	5
Valdefuentes	70	54	16	313	5.535	3.000.000	3.952	16.547	5
Valdemarín	78	29	49	362	5.318	5.500.000	5.154	30.258	12
Vallehermoso	23	3	20	287	5.938	7.406.000	4.756	18.775	8
Valverde	9	9	0	727	3.670	4.750.000	3.511	10.763	4

**Cuadro 7.9.** Oferta de viviendas de un millón de euros o más por los barrios del municipio de Madrid en marzo de 2010. Fuente: Idealista.com, Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia. (\*Los datos del precio del m² corresponden al año 2007, \*\* Puntuación del indicador de exclusividad).

Pasamos ahora a descifrar algunas características de la distribución de la oferta de viviendas de lujo por los barrios de Madrid a partir de los datos del 2011. En el **Cuadro 7.8** se recogen los barrios de Madrid con ofertas de viviendas exclusivas ordenados en función del porcentaje de las mismas con respecto al total de la oferta, siendo un total de 52 barrios, más El Encinar de los Reyes, que a pesar de no ser un barrio queda registrado de forma independiente en idealista.com<sup>22</sup>.

En la muestra de 2011 se registró un total de 12.711 ofertas de venta de viviendas en el municipio de Madrid. De ellas, 2.678 corresponden a casas de lujo, siendo el 21 % de la muestra. Por su parte, el 52,8 % de las mismas tenía un precio de hasta 500.000 euros y el 26,3 % entre 500 mil y 1 millón de euros. Por encima de la media del 21 % de casas de lujo en oferta, encontramos 19 barrios de Madrid, que agrupan el 75 % de ese segmento del mercado en la capital y casi el 90 % de las casas en oferta cuyo precio duplica el umbral del lujo (a partir de 2.000.000 euros).

En cuanto a los datos sobre la venta de viviendas de lujo recogidos en el primer trimestre del año 2010 para el municipio de Madrid, se trata de un total de 1.874 ofertas de viviendas, cuya información se ha sintetizado por barrios en el **Cuadro 7.9** junto con los datos de la renta familiar disponible per cápita en el 2000 y el precio de la vivienda en 2008, quedando 52 barrios<sup>23</sup>. A partir de esos los datos de 2010 encontramos que en la capital el 61,3 % (1.133) de las viviendas de lujo en venta son pisos en bloques plurifamiliares mientras que el 38,7 % (741) son unifamiliares, teniendo un precio medio de 5.596 €/m<sup>2</sup> y una superficie construida media de 323 m<sup>2</sup>.

El número de ofertas de viviendas de lujo en Madrid ha aumentado considerablemente entre el 2010 y el 2011, con una diferencia de un año a otro de 831 anuncios. El incremento ha sido especialmente significativo (en más de 30 ofertas) en los barrios de Piovera, Aravaca, Almagro, Valdemarín, Recoletos, Castellana, Nueva España, Hispanoamérica, Argüelles, El Plantío, El Viso, Jerónimos,

<sup>22</sup> De las 2.731 viviendas con precio igual o superior a un millón de euros identificadas en Madrid en febrero de 2011, se han obviado aquellas que en la distribución por barrios no alcanzan a ser 4, lo cual deja fuera del análisis un total de 53 ofertas de lujo.

<sup>23</sup> En el listado del **Cuadro 7.9** se han suprimido los barrios donde la muestra de 2010 registraba menos de 4 ofertas de viviendas de lujo, lo que supone un total de 1.847 anuncios. Bajo ese criterio quedan fuera del análisis los barrios de Canillejas, La Estrella, La Paz, Legazpi, Media Legua, Puerta del Ángel, Vadeacederas, Casa de Campo, Embajadores, Concepción, Pacífico, Quintana y Valdezarza.



Ciudad Universitaria, Las Palomas, Ríos Rosas y Mirasierra, que juntos agrupan el 85,4 % del aumento, siendo además los espacios donde en 2011 las viviendas de lujo representaban más del 25 % de la oferta (añadiendo Fuentelarreina y exceptuando Ríos Rosas), por lo que son sin duda espacios muy exclusivos.

A pesar de la disparidad en la cronología de los datos de que disponemos sobre los barrios de Madrid, se ha considerado interesante cruzarlos de forma que permitan afinar en la caracterización de la exclusividad de cada uno de ellos. En el **Cuadro 7.10** se presentan las variables que se han tenido en cuenta: los datos del precio de la vivienda en 2008, la Renta familiar disponible per cápita en 2000, el porcentaje de ofertas de viviendas de lujo en 2011 y el porcentaje de ofertas de viviendas con precio igual o superior al medio millón de euros. Para cada una de las informaciones se han establecido tres intervalos, a los que se ha adjudicado una puntuación de 1 a 3 en función de su valor, siendo el máximo de 12 puntos, que consiguen los barrios con mayor Renta en 2000, precio más alto de la viviendas en 2008 y mayores porcentajes de casas en venta con valores superiores a 500 mil euros y 1 millón de euros. El resultado es un *indicador de exclusividad* residencial de los 52 barrios de Madrid donde se las ofertas de vivienda lujo son representativas.

Puntuación y nº de barrios	3	nº	2	nº	1	nº
€/m <sup>2</sup> construido 2008 <sup>24</sup>	> 5.000	12	4.000-5.000	33	< 4.000	7
Renta familiar per cápita 2000 (€)	> 20.000	16	15.000-20.000	20	> 15.000	16
% viviendas lujo / oferta 2011	> 21 %	18	10-21 %	13	> 10 %	21
% viviendas >=500 mil € / oferta 2011	> 60 %	15	40-60 %	15	> 40 %	22

La puntuación del *indicador de exclusividad* resultante para cada barrio se ha incorporado en la última columna del **Cuadro 9**, y en el **Mapa 7.5** se ha representado junto con el dato que consideramos más relevante, el porcentaje de viviendas de lujo sobre el total de la oferta. Del total de 52 barrios analizados, 14 logran una puntuación de 11-12 puntos, y en ellos se localiza el 61,4 % de la oferta de lujo en 2011 y el 58,3 % de la 2010.

Los barrios que en el Mapa 5 aparecen con la puntuación más elevada del indicador de exclusividad (11-12 puntos), coinciden con las zonas que en los capítulos anteriores se destacaron como espacios

**Cuadro 7.10.** Variables y puntuación que conforman el *indicador de exclusividad*. Fuente: IECM, idealista.com. Elaboración propia.

<sup>24</sup> En el caso del barrio de El Plantío que carece de esta información se le asignado el valor intermedio y una puntuación de 2. En los barrios de Atalaya, Colina, Fuentelarreina y Salvador se han utilizado los datos correspondientes a 2007.



y el mayor número de ellas (236 en total. Junto con El Viso, es el barrio donde se encuentran los precios máximos de venta en el municipio de Madrid. El barrio de Piovera tiene una de las Rentas familiares per cápita más elevadas del municipio en el año 2000 (30.563 euros), así como un elevado precio del m<sup>2</sup> construido en 2008 (6.086 €/m<sup>2</sup>). Abarca la exclusiva urbanización Conde de Orgaz y el sector de mayor calidad del Plan Parcial Los Llanos, aunque Conde de Orgaz es el corazón de la exclusividad del barrio y cabe tener en cuenta que el filtro del precio de la vivienda funciona aquí como un mecanismo eficaz para la selección de los grupos sociales residentes; según el portal web idealista.com, en 2009 el precio mínimo de venta de viviendas en Conde Orgaz era de 1 millón de euros (**Cuadro 7.12**). Además, de acuerdo con la muestra de 2011 el 89,4 % de las viviendas en venta en el conjunto del barrio tenían un precio superior a los 500 mil euros y un 41,3 % salían al mercado con un precio igual o superior a los 2 millones de euros.

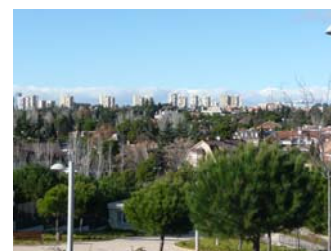
En Conde de Orgaz se sitúa el total de las 121 viviendas de lujo registradas en la muestra de 2010, de las cuales 31 tienen un precio entre tres y cinco millones de euros, y otras 7 entre seis y siete millones setecientos mil euros. La exclusividad de esta zona de baja densidad (48 hab/ha<sup>25</sup>) se ha mantenido desde sus inicios y aunque no se encuentra cerrada, la seguridad es uno de los atractivos principales, con un servicio de vigilancia privada las 24 horas del día, al que aluden los anuncios consultados. La mayoría de las viviendas de lujo en venta en 2010 son chalets adosados, pareados o aislados (109 en total) con una superficie media de 560 m<sup>2</sup>, aunque abundan las que superan ese tamaño, con siete y ocho dormitorios y garajes para más de cuatro coches. Los pisos de lujo de esta zona siempre están equipados con plazas de garaje, vigilancia las 24 horas del día y zonas comunes privadas con equipamientos deportivos y de ocio.

En 2010 el precio máximo de venta en urbanización Conde de Orgaz corresponde a una vivienda unifamiliar de 1.533 m<sup>2</sup> construidos con ocho dormitorios, cuyo valor asciende a 10 millones de euros.

El barrio de Piovera en la actualidad sigue siendo un espacio residencial donde apenas se localizan otras actividades urbanas. Solamente algunas pequeñas empresas tienen aquí su sede, generalmente en chalés de Conde Orgaz. Por lo demás, son los



**Foto 7.1.** Vista de Los Llanos con el Parque Juan Pablo II en primer término. Fot. AGC.

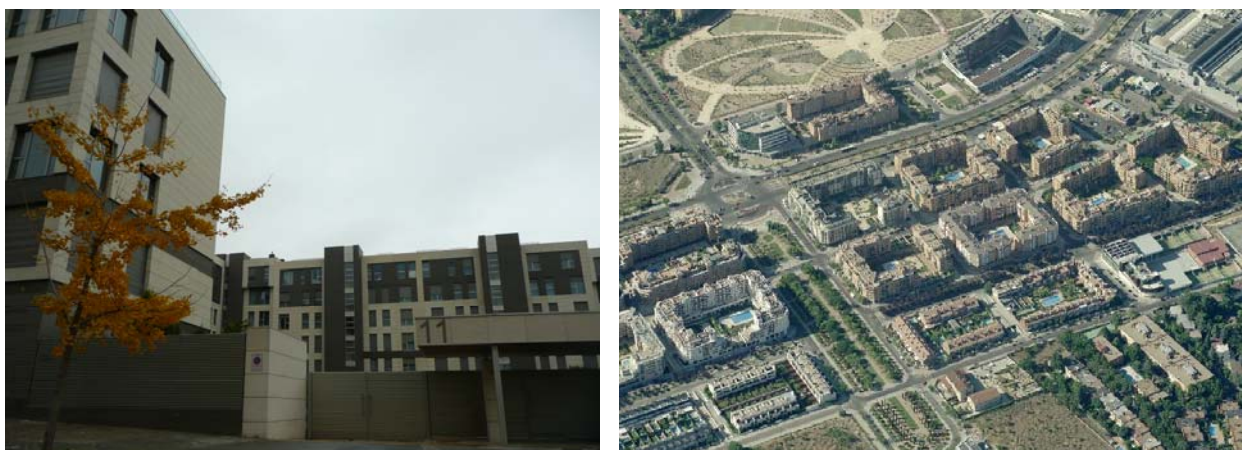


**Foto 7.2.** Vista del Parque Conde de Orgaz desde el Parque Juan Pablo II. Se aprecia la frondosa vegetación del conjunto, que oculta las mansiones. Al fondo las torres de viviendas de Canillas. Fot. AGC.

<sup>25</sup> Los datos de la densidad de población hacen referencia a la información sobre número de viviendas del Censo de 2001.

equipamientos educativos privados los únicos que superficialmente alteran el continuo residencial.

Junto a Piovera se encuentra el barrio de **Las Palomas**, con 12 puntos en el *indicador de exclusividad*. Se trata de un espacio de baja densidad (57 hab/ha), donde en la muestra 2011 el 40,7 % de las viviendas en venta tenía un precio igual o superior al millón de euros (46 viviendas) y el 88,5 % de la oferta igualaba o superaba los 500 mil euros. Aquí, la Renta familiar disponible per cápita del 2000 es más baja que en el barrio de La Piovera (24.006 euros) y el precio máximo de venta tanto en 2010 como en 2011 no alcanzaba los 4 millones de euros; de hecho solo un 7,1 % de las casas en venta igualaba o superaba los 2 millones de euros.



**Foto 7.3.** Detalle de la manzana de Baluarte en la Avenida de los Arces 11 (Arroyo del Santo). Fot. AGC.

**Figura 7.12.** Fotografía oblicua del año 2009 de Arroyo del Santo. Fuente: DGUET.

La muestra de ofertas del 2010 nos informa también de que la superficie media construida de las viviendas de lujo es algo menor que en Piovera (291 m<sup>2</sup>) y se reparten casi a partes iguales las tipologías unifamiliares y plurifamiliares. La práctica totalidad de las ofertas de pisos de lujo se localizan en la zona del Plan Parcial Arroyo del Santo, con viviendas de entre 150 a 500 m<sup>2</sup> construidos con amplias terrazas en manzanas cerradas con equipamientos de calidad como piscinas climatizadas, jacuzzi, sauna, spa, gimnasio, zonas infantiles, varias plazas de garaje y seguridad 24 horas. Los pisos de este sector son los que alcanzan el precio máximo del barrio, en concreto un ático de 550 m<sup>2</sup> con valor de 3.915.000 euros en la manzana cerrada probablemente más exclusiva de todo el sector, realizada por la Inmobiliaria Baluarte y que cuenta con bajos comerciales. Por otro lado, las viviendas unifamiliares de lujo se sitúan tanto en esa zona como en la antigua colonia de La Piovera, siendo todas adosadas con parcelas de entre 150 y 600 m<sup>2</sup> con un precio máximo 1.650.000 euros.



Definitivamente, el reciente conjunto urbano del Plan Parcial de Arroyo del Santo en la actualidad supera en exclusividad a las zonas más antiguas y consolidadas del barrio de Las Palomas. En los últimos 10 años se ha finalizado la construcción de todas las parcelas residenciales de Arroyo del Santo, mediante manzanas cerradas de promoción unitaria con viviendas unifamiliares o plurifamiliares de altas calidades donde los precios ejercen un fuerte de filtro social. También en mayo de 2007 se ha inaugurado el parque público Juan Pablo II que separa este sector de Los Llanos, un parque con perímetro cerrado cuidadosamente ajardinado y poco después un centro deportivo municipal que dan servicio a esta nueva zona residencial exclusiva de la ciudad que responde al paisaje de grandes manzanas de las nuevas periferias madrileñas. Los usos no residenciales también pertenecen a actividades de prestigio, encontrándose aquí una de las nuevas sedes de la empresa Repsol y un centro comercial de El Corte Inglés.

Dentro de la almendra central de Madrid, los barrios situados al este del eje Prado-Recoletos-Castellana se confirman como zonas de gran exclusividad residencial, igual que el situado al oeste, el barrio de Almagro. Iniciando el recorrido por el norte, en primer lugar encontramos el barrio de **Nueva España**, con 12 puntos en el *indicador de exclusividad*. En este barrio, de las ofertas inmobiliarias analizadas en 2011 el 47,2 % corresponde a viviendas de lujo (143 en total), el 72,3 % tienen un precio de 500 mil euros o más y el 15,8 % supera el umbral de los 2 millones de euros. Este exclusivo barrio cuenta además con una renta familiar disponible per cápita elevada (23.647 euros en el 2000) y el precio medio del m<sup>2</sup> construido en el año 2008 (5.880 €/m<sup>2</sup>) se encuentra entre los siete más elevados del municipio.

En 2010 se han identificado 93 ofertas de viviendas de lujo en Nueva España, 24 de ellas unifamiliares. El precio máximo de 7 millones de euros se alcanza en un chalé localizado en torno a la calle Menéndez Pidal, con 16 dormitorios y 1.000 m<sup>2</sup> construidos en una parcela de 400 m<sup>2</sup>. Se trata de una vivienda excepcional, aunque en esta zona en 2010 aparecen hasta 14 viviendas en venta con precio superior a los tres millones de euros, siendo casi todas unifamiliares, algunas de ellas localizadas en las colonias históricas de Los Pinares y Alfonso XIII. El alto standing de las unifamiliares de este barrio se hace evidente en los datos del 2009 sobre el precio mínimo de venta

de esta tipología de casas, establecido en 1.350.000 euros (**Cuadro 7.12**).

En paralelo, en el año de referencia, las viviendas de lujo ofertadas en bloques colectivos del barrio de Nueva España, tienen entre 170 y 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, con una distribución de una o dos viviendas por planta, además de garajes, amplias terrazas y seguridad las 24 horas del día, jardines y equipamientos propios. Algunas de ellas presentan cuotas de mantenimiento de las comunidades de propietarios de 500 y hasta 950 euros mensuales, lo que sin duda desincentiva la llegada de residentes poco solventes. La mayoría de estos pisos de lujo se sitúa en el sector occidental del barrio, al oeste de la calle Príncipe de Vergara, y en las cercanías del Paseo de la Castellana, localización que se exhibe en los anuncios como un signo de distinción.



**Figura 7.13.** Localización de dos nuevas promociones de lujo en el barrio de Nueva España sobre la fotografía aérea del año 2010. Fuente: DGUET.

Durante la última década, las nuevas edificaciones residenciales en el barrio de Nueva España se han orientado a grupos económicos altos, siguiendo la orientación que ya tenía el barrio anteriormente. En parcelas vacantes o sustituyendo antiguas edificaciones, normalmente de pequeño tamaño, se han construido promociones multifamiliares de ultra lujo que inciden en la exclusividad de este sector. Un ejemplo de este tipo de edificaciones son las promociones situadas entre las calles Menéndez Pidal, frente a una de las sedes de la privada Universidad Camilo José Cela, y Paseo

de la Habana, en los números 173-177<sup>26</sup>.. La correspondiente al número 175-177 es un conjunto construido en 2001 sobre una parcela de 1.500 m<sup>2</sup> con 5 alturas y 12 viviendas de una planta, dúplex y triplex de entre 200 y 600 m<sup>2</sup>, algunos de ellos con piscinas privadas

Otro ejemplo de las nuevas construcciones del barrio de Nueva España es el Residencial Francisco Suárez, en el número 13 de la calle del mismo nombre. Es un conjunto de edificios de la inmobiliaria Nozar terminados en 2007 con un total de 55 viviendas de uno a cuatro dormitorios con entre 95 y 247 m<sup>2</sup> construidos, con trasteros, garajes, zonas ajardinadas, piscina climatizada y gimnasio. El recinto está cerrado, con todos sus accesos vigilados las 24 horas del día. El precio del m<sup>2</sup> construido de estas viviendas en 2011 ronda los 8.700 euros y el precio del alquiler de uno de los pisos de 95 m<sup>2</sup> con un dormitorio alcanza los 3.800 euros mensuales<sup>27</sup>.



Siguiendo hacia el sur de la Castellana el barrio de **Hispanoamérica** según el *indicador de exclusividad* se encuentra en un segundo escalón, debido a su menor renta familiar disponible per cápita en 2000 (19.891 euros) y al porcentaje de viviendas de lujo en oferta en la muestra de 2011, que se encuentra por debajo del 40 % (25,7 %). Estos datos probablemente respondan a la menor categoría socioeconómica de la población residente y a la menor calidad del espacio residencial de algunos sectores de la parte central y oriental del barrio. En todo caso, el precio del m<sup>2</sup> construido en 2008 es

**Foto 7.4.** Fachada del Residencial *Francisco Suárez*. Fot. AGC.

**Figura 7.14.** Fotografía aérea oblicua de las promociones del Paseo de la Habana 173-177. Fuente: DGUET.

<sup>26</sup> Las dos promociones han sido diseñadas por el estudio de arquitectura Bueso-Inchausti & Rein. El correspondiente al número 173-175 del Paseo de la Habana a cargo de la promotora Tiuna, una de las empresas especializadas en promociones residenciales de lujo en este sector Norte de Madrid, cuyo propietario es el propio estudio Bueso-Inchausti & Rein. El edificio localizado en el número 177 ha sido diseñado por los mismos arquitectos pero con la promotora Vallehermoso.

<sup>27</sup> Su Vivienda, nº 479, 16/02/2007; [idealista.com](http://idealista.com); Knight Frank ([www.kfoutlet.es](http://www.kfoutlet.es)).



elevado (5.740 euros) y un 6,7 % de la oferta de 2011 iguala o supera los 2 millones de euros, sin perder de vista que en este barrio se ofrecen en la muestra de ese año, más de 100 viviendas de lujo.

En 2010 se registraron un total de 60 ofertas de viviendas de lujo en Hispanoamérica, de las cuales 22 son unifamiliares, y el precio máximo lo alcanzaba un ático de 4.100.000 euros, con 500 m<sup>2</sup> construidos y terrazas de otros 500 m<sup>2</sup>, seis habitaciones y piscina privada, situado en un bloque de nueve plantas junto al Paseo de la Castellana. Los pisos de lujo de este barrio se sitúan mayoritariamente en las cercanías de ese Paseo y del de la Habana, mientras que las unifamiliares de lujo son mayoritariamente chalés independientes que se sitúan en la Colonia Alfonso XIII, o en las muy transformadas Colonia Municipal y Colonia de la Unión Eléctrica Madrileña, que en origen se construyeron para clases populares.

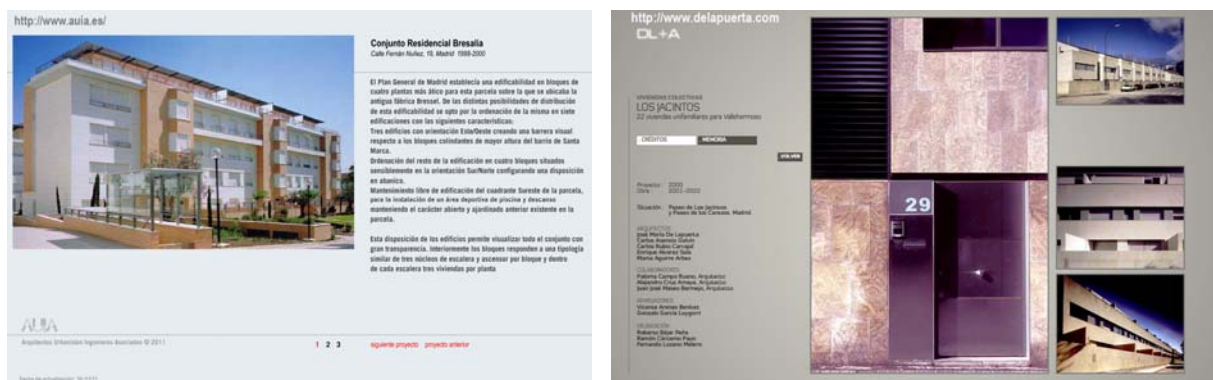


**Figura 7.15.** Fotografía aérea oblicua con la localización de *Residencial Bresalia* y la promoción de unifamiliares del Paseo de los Cerezos. Fuente: DGUET.

Aun habiéndose señalado que no todas las edificaciones residenciales de este barrio tienen características de lujo, sin duda las escasas nuevas promociones se orientan a las clases altas con construcciones de gran calidad. En el año 2000 este barrio se encontraba con casi todas las parcelas ocupadas y las nuevas construcciones aprovechan remodelaciones de algunas de ellas. Hemos identificado dos promociones recientes en la parte oriental del barrio. Uno de estos casos es el *Residencial Bresalia*, en la calle Fernán Núñez 19-61, levantado sobre unos antiguos almacenes por el Grupo Pinar en 2001. Se trata de una urbanización cerrada compuesta por



seis bloques plurifamiliares de cinco alturas de gran calidad<sup>28</sup>. Otro ejemplo es la promoción de viviendas unifamiliares situada en el Paseo de los Cerezos, construidas en el año 2002 tras el derribo de antiguas viviendas situadas entre la Colonia Ciudad Jardín y la M-30. Se trata de tres conjuntos de unifamiliares independientes y adosadas con más de 300 m<sup>2</sup> construidos. Una de las casas adosadas se encuentra entre la oferta inmobiliaria de lujo muestreada en 2010, en el Paseo de los Cerezos 7 con un precio de 2.800.000 euros.



**Figura 7.17.** Ficha técnica del *Conjunto Residencial Bresalia*. Fuente:

[www.aui.es](http://www.aui.es)

Al sur de Hispanoamérica encontramos el **barrio de El Viso**, sin duda uno de los más exclusivos de la ciudad, con 12 puntos en el *indicador de exclusividad*. Según la muestra de ofertas del 2011 el 58,9 % de las viviendas en venta en este barrio cuentan con un precio igual o superior al millón de euros y las que superan el medio millón suponen el 77,9 %. Además, del total de la oferta, el 26,6 % sale a la venta por dos millones de euros o más y en la muestra del año 2010, se ofertan 21 viviendas con precio de entre tres y cinco millones de euros. De nuevo estamos ante un barrio con una baja densidad de población (97 hab/ha) y elevada Renta familiar disponible per cápita (29.206 euros en el año 2000), que se por el precio del m<sup>2</sup> construido en 2008 (6.434 euros) se sitúan en el tercer lugar de los más caros de Madrid.

La oferta de viviendas de lujo en El Viso es muy abundante. En la muestra de 2011 se recogen 155 viviendas de lujo en venta y en el 2010 son 118 viviendas. Analizando estas últimas 118 encontramos que solo el 33 % son unifamiliares, siendo las que alcanzan los precios más elevados. Una de ellas se oferta por 10.900.000 euros, la más cara del municipio en ese momento, un chalé de 526 m<sup>2</sup> de superficie (20.722 €/m<sup>2</sup>) y 800 m<sup>2</sup> de parcela del que desconocemos la ubicación exacta. En todo caso, los chalets de lujo de este barrio corresponden a

**Figura 7.18.** Ficha técnica de la promoción de 22 viviendas unifamiliares *Los Jacintos*, en el Paseo de los Cerezos. Fuente:

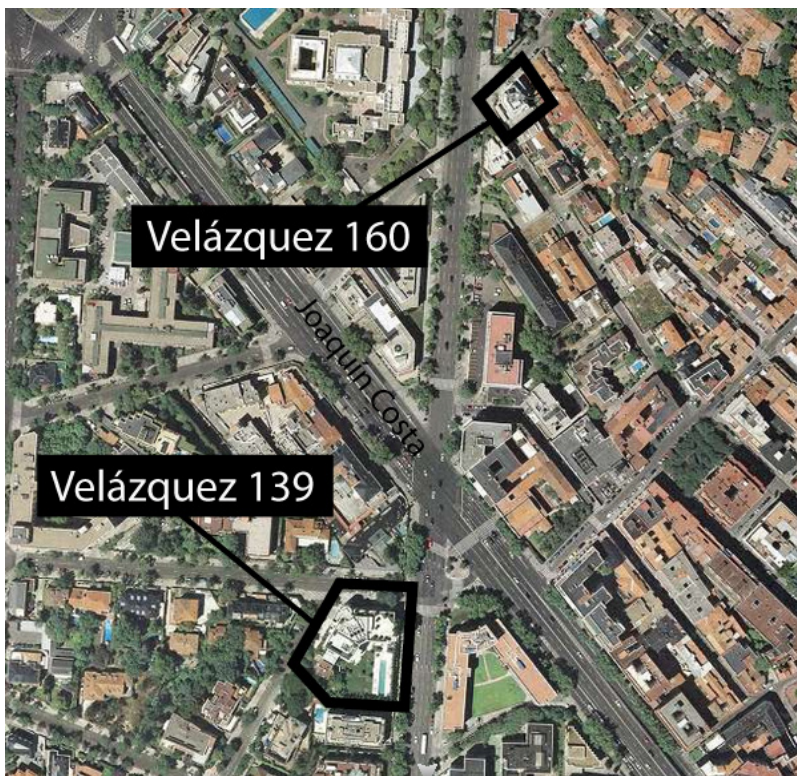
[www.delapuerta.com](http://www.delapuerta.com)



**Figura 7.16.** Noticia del derribo del antiguo poblado Áster y de la construcción en su lugar de viviendas de lujo. Fuente: ABC 30/03/1994 p.70.

<sup>28</sup> Consiguió el premio a la edificación residencial concedido por la asociación de promotores y constructores (Su Vivienda, nº 276, 29/11/2002).

la zona del Parque Urbanizado y las Colonias de El Viso, Prensa y Bellas Artes y Cruz del Rayo, donde las parcelas no suelen superar los 500 m<sup>2</sup>. La exclusividad y la segregación que propician los precios de venta de esta tipología de viviendas se ponen de manifiesto en los datos del precio mínimo de venta de las unifamiliares de este barrio en 2009, que idealista.com establece en 1.080.000 euros (**Cuadro 7.10**). Por su parte, los pisos de lujo en bloques plurifamiliares tienen mayores superficies que las viviendas unifamiliares, hasta 800 m<sup>2</sup>, estando equipados con garajes y seguridad privada, con unos gastos de comunidad de entre 250 y 700 euros mensuales.



**Figura 7.15.** Fotografía aérea del año 2010 con dos nuevas promociones en la calle Velázquez. Fuente: DGUET.

**Foto 7.5.** Vista del lujoso edificio de Velázquez 139. Fot. AGC.



**Foto 7.6.** Vista de la promoción de Velázquez 160. Fot. AGC.

En este barrio de El Viso apenas se han dado novedades constructivas en la última década. El espacio se encontraba ya prácticamente colmatado en el año 2000. Desde entonces tan solo se han identificado algunas rehabilitaciones de antiguos edificios residenciales o sustituciones puntuales, en todos los casos con orientación al mercado del lujo. Un ejemplo de estas nuevas promociones se encuentra en la calle Velázquez 160, un bloque plurifamiliar levantado en 2010 tras el derribo de una antigua edificación por la promotora Delite Habitat, diseñado por el estudio



A-Cero y construido por Alea<sup>29</sup>. El precio mínimo de las ocho viviendas de que consta el edificio es de 1.200.000 euros para un duplex de 150 m<sup>2</sup> construidos y el precio máximo son 5.100.000 euros para el ático de 440 m<sup>2</sup> construidos. Otro ejemplo lo encontramos también en la calle Velázquez en el número 139, un bloque construido en 2009 sobre una antigua casa en una parcela de 2.600 m<sup>2</sup>. Consta de una oficina en la planta baja y tres pisos, dos de ellos con 400 m<sup>2</sup> construidos y otro de más de 1.000 m<sup>2</sup>, con zona ajardinada privada y piscina.

Estas dos promociones cuentan con fuertes medidas de vigilancia y control de acceso. Pero resulta fundamental señalar que el diseño exterior donde se usan materiales como el mármol o piedra pulida combinadas con el vidrio y acero, da nuevos tintes al paisaje residencial de lujo en Madrid, siendo la estética que ya se observaba en los ejemplos expuestos en el barrio de Nueva España.



**Figura 7.16.** Fotografía aérea oblicua del 2009 del edificio rehabilitado en el Paseo de la Castellana 68. Fuente: DGUET.



**Figura 7.17.** Noticia del año 2007 en la que se alude a las viviendas reformadas de Castellana 68 como las más caras de España, propiedad de la promotora Martinsa. Fuente: El Confidencial, 01/06/2007.

**Foto 7.7.** Vista de la promoción de Velázquez 160. Fot. AGC.

Entre los ejemplos de rehabilitación orientada al mercado de lujo encontramos el edificio de Castellana 68, a cargo del arquitecto Rafael de la Hoz y la empresa DuProCom, que se promociona como

<sup>29</sup> [http://www.aleaglobal.es/residencial\\_11.htm](http://www.aleaglobal.es/residencial_11.htm)

uno de los edificios más exclusivos de Madrid con 26 viviendas de lujo de entre 100 y 220 m<sup>2</sup>, que en 2008 tenían un precio mínimo de 1.250.000 euros<sup>30</sup>. En este caso, un edificio originalmente diseñado para la elite por Luís Gutiérrez Soto en los años cincuenta del siglo XX se reconvierte para seguir acogiendo a grupos sociales acomodados.

Dentro de los límites del Ensanche decimonónico los **barrios de Castellana y Recoletos**, logran una puntuación de 12 en el *indicador de exclusividad* y abordamos de forma conjunta su comentario por sus similares características. Son áreas con una densidad de población moderada (217 y 177 hab/ha respectivamente) y según los datos el 2008 tienen los precios del m<sup>2</sup> más altos del municipio de Madrid, 6.973 y 6.965 €/m<sup>2</sup>, respectivamente. Ambos, en la muestra de oferta inmobiliaria de 2011 registran un elevado porcentaje de viviendas de lujo en venta (56 y 57,3 %), así como una altísima proporción de las que superan o igualan el precio de 500 mil euros (83,3 y 89,3 %) y un 14,9 % con valor igual o superior a los 2 millones de euros. Si a esto sumamos la elevada renta familiar disponible per cápita (24.166 y 24.822 euros en el 2000), ya tenemos todas las variables que señalan la exclusividad residencial de estos espacios. A pesar de todo, no hay que olvidar que tanto en Recoletos como en Castellana, existe un parque de viviendas de baja calidad o con grandes restricciones de tamaño, ventilación, equipamientos, etc., fruto del máximo aprovechamiento de la construcción de las manzanas del Ensanche, que a lo largo del tiempo han permitido la entrada en estas zonas de residentes de clases más populares, que conllevan cierta limitación en el nivel de segregación de las clases altas.

Esta diversidad en las características de las viviendas se muestra claramente en la numerosa oferta con precios inferiores a los 300.000 euros que se encuentra tanto en Castellana como en Recoletos<sup>31</sup>. No obstante, ese modelo en ningún caso supera el 16 % de la oferta recogida en 2011 y como muestran muchos anuncios, tales pisos, en general de pequeño tamaño, actualmente no se presentan a la venta orientados a familias de rentas bajas, sino que con

<sup>30</sup> El Confidencial, 01/06/2007; [www.gilmar.es](http://www.gilmar.es)

<sup>31</sup> En el barrio de Recoletos no son extrañas las viviendas de 30 m<sup>2</sup> por 130.000 euros, como por ejemplo en la calle Claudio Coello 64, un interior en la planta 5ª sin ascensor, que se localiza junto a otras edificaciones de lujo. Otro caso es un interior en la Velázquez 117, que con 52 m<sup>2</sup> construidos cuesta 275.000 euros (idealista.com, enero 2011). Sin embargo, el alto valor añadido de su localización se muestra en ambos casos en el elevado precio del m<sup>2</sup> (4.333 y 5.228 €/m<sup>2</sup>).



lujosas reformas, se dirigen a otros segmentos de población, que por circunstancias de ciclo vital o estilo de vida no requieren grandes espacios pero sí buscan una localización en barrios exclusivos.

En la muestra del año 2011, en el conjunto de Castellana y Recoletos se ofrecen 335 viviendas de lujo, con un precio máximo de 6 millones de euros, que se alcanza en el barrio de Recoletos. Por su parte, en los datos de la muestra de 2010, este tipo suma un total de 230, con el mismo precio máximo que también se localiza Recoletos, donde además 24 viviendas superan el umbral de los 10.000 €/m<sup>2</sup> construido. Todas las viviendas de lujo registradas son pisos de bloques plurifamiliares, con superficies de entre 100 y 560 m<sup>2</sup> construidos, de 3 a 8 dormitorios, distribuidos en una o dos viviendas por planta, en general con disposición de varios garajes. Muchos de ellos cuentan con reformas recientes y equipamientos de lujo, tales como la domótica. En las ofertas se insiste en la representatividad y el carácter señorial de los edificios y sus entradas, que además cuentan con porteros 24 horas, y en la alta seguridad de los mismos.

Estos barrios ofrecen un espacio exclusivo donde las oportunidades de realizar nuevas promociones residenciales están muy restringidas por la falta de solares vacantes. En los últimos años los promotores han tenido en estas zonas una actividad constante centrada generalmente en la rehabilitación de edificios y en la reedificación en casos puntuales.

Un ejemplo de rehabilitación es el llevado a cabo por la empresa Restaura en el Paseo de Recoletos 18-20 en 2009 en el antiguo edificio de Seguros L'Union, construido originalmente en 1953, con 82 viviendas de lujo de 1 a 4 dormitorios que cuentan con la última tecnología en domótica y vigilancia las 24 horas del día, y llegan a alcanzar el precio de 2.390.000 euros<sup>32</sup>. Otro ejemplo lo encontramos en la calle Serrano 84, donde en 2009 las empresas Inmobiliaria Espacio y Tandem Seculum XXI, finalizaron la restauración íntegra de un edificio de las primeras décadas del siglo XX, conservando solamente la fachada, para convertirlo en 12 viviendas de lujo, que incorporan la domótica a los pisos de entre 180 a 360 m<sup>2</sup> construidos. A mediados de 2011 tan solo quedaba un piso sin vender, con un precio de 2.055.000 euros<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> ABC 11/06/2009

<sup>33</sup> Este edificio se alzó con el primer premio nacional de ASPRIMA a la mejor rehabilitación en 2009 (<http://espacioserrano84.com>).

En cuanto a las nuevas realizaciones de lujo podemos señalar la realizada por la inmobiliaria Tiuna en la calle Pinar 6 en 2007, diseñada por los arquitectos Bueso-Inchausti & Rein. Se trata de un inmueble de 6 plantas, sobre una parcela de 564 m<sup>2</sup>, con viviendas de 52 a 250 m<sup>2</sup> construidos, con garajes, trasteros y piscina. Aquí el precio de venta de un piso de 166 m<sup>2</sup> en 2011 es de 1.900.000 euros.

**Foto 7.8.** Edificio rehabilitado para viviendas de lujo en el Paseo de Recoletos 18-20. Fot. AGC.

**Foto 7.8.** Bloque de viviendas de alto standig en la calle Pinar 6. Fot. AGC.



Al este del paseo del Prado encontramos el **barrio de Jerónimos**, el más meridional de los barrios más exclusivos de la ciudad, con 11 puntos en el *indicador de exclusividad*. Aquí, 60,2 % de las viviendas en oferta en la muestra de 2011 son de lujo (un total de 65) y el 81,5 % tiene un precio igual o superior a 500 mil euros, alcanzándose un precio máximo de 9.600.000 euros. La renta familiar disponible per cápita en 2000 es inferior a la de los barrios anteriores (19.047 euros), pero el precio del m<sup>2</sup> construido en el 2008 es elevado (5.880 €/m<sup>2</sup>). Probablemente, estas aparentes contradicciones se vinculan al hecho de que el barrio agrupa un espacio de menor categoría en torno al Paseo de la Reina Cristina, donde es común encontrar ofertas de viviendas por debajo de los 600.000 euros, mientras que la zona realmente exclusiva se sitúa entre las calles de Alcalá, Paseo del Prado, Alfonso XII y Espalter.

De los datos de las 29 ofertas de viviendas de lujo registradas en el 2010 se desprende que, obviamente, todas corresponden a pisos en bloques plurifamiliares, con un precio medio de 9.159 €/m<sup>2</sup>, el más elevado de la ciudad. En esa muestra de 2010, el precio máximo lo alcanzaban dos pisos de 6.000.000 de euros, uno de 480 m<sup>2</sup> y otro de 540 m<sup>2</sup>, ambos con 8 dormitorios y localizados junto a la calle Felipe IV. En ese entorno del barrio de Jerónimos se encuentran, además, algunas viviendas que llegan a superar los 20.000 €/m<sup>2</sup>. Es lo que ocurre en el edificio de la calle Juan de Mena 6, rehabilitando en 2001 con 18 pisos de lujo de 170-214 m<sup>2</sup> a la venta en 2010 por entre 1.650.000 y 4.300.000 euros.

Como en los barrios de Castellana y Recoletos, las ofertas de viviendas inciden en el lujo de los edificios, su representatividad y prestigio. En este caso las vistas al Retiro, al Jardín Botánico, los Jerónimos y el Paseo del Prado, de muchas de las viviendas se explotan con un añadido a la exclusividad de los pisos en venta. Además, también encontramos varios casos de viviendas cuyas mensualidades de comunidad se sitúan entre los 660 y los 800 euros.

Al oeste del Paseo de la Castellana, el **barrio de Almagro** con 12 puntos en el indicador de exclusividad, pone fin a los espacios de máximo lujo situados dentro de la almendra central de Madrid que delimita la autopista M-30. El tradicional carácter aristocrático que ha acompañado a este barrio desde sus orígenes, lo conserva sin duda en la actualidad. En la oferta inmobiliaria de la muestra de 2011 en Almagro el 53,5 % de las viviendas igualan o superan el millón de euros (161 en total), el 30,2 % tiene un precio igual o superior a los 2 millones y un 79,1 % cuesta 500 mil euros o más. El precio medio del m<sup>2</sup> construido en 2008 era de 6.243 euros, siendo uno de los cinco barrios del municipio que superan el umbral de los 6.000 €/m<sup>2</sup>, a lo que se suma una renta familiar disponible per cápita en el año 2000 muy elevada (22.533 euros), que acaba por confirmar la exclusividad del barrio.

Según los datos de la muestra de 2010, la totalidad de las 97 viviendas de lujo registradas en Almagro son pisos de bloques colectivos, de los cuales 26 tienen un precio superior a los tres millones de euros y de éstos, seis cuestan entre cuatro y seis millones, siendo el precio máximo 6.850.000 euros, correspondiente a un ático dúplex de 620 m<sup>2</sup> y 5 dormitorios del que desconocemos su localización exacta. El tamaño medio de estas casas de lujo es de 305 m<sup>2</sup>, con casos que van de los 135 a los 620 m<sup>2</sup> de ese ático que señalamos. Estas viviendas se caracterizan por localizarse en edificios señoriales y antiguos palacios convertidos en bloques de viviendas, todos ellos rehabilitados y con garajes, normalmente para más de dos coches. La publicidad de estas viviendas hace hincapié en el lujo de las zonas comunes y la incorporación de la domótica a las viviendas. En muchos casos se alude a la presencia de tan solo dos vecinos por cada planta como un plus de exclusividad y en otros tantos se hace referencia a la seguridad las 24 horas del día, con cámaras y conserjes.

En Almagro, sin duda, escasea la oferta de bajo precio que pudieran acoger a residentes de clases medias, aunque como en barrios anteriores se encuentran viviendas de reducidas dimensiones y

pocas comodidades que forman parte del reducido grupo en venta en 2011 por debajo de los 300.000 euros, normalmente con menos de 60 m<sup>2</sup> de superficie, que suelen localizarse en la parte noroccidental del barrio, en bloques de escasa calidad y muchas veces sin ascensor<sup>34</sup>.

Como ya hemos señalado, en Almagro las nuevas edificaciones residenciales exclusivas responden a inmuebles rehabilitados, en ocasiones íntegramente, pero manteniendo las fachadas y con ellas el paisaje tradicional del barrio. Es el caso de Almagro 34, un edificio de 7 plantas de 1968 reformado en 2009 por la empresa Grupo Rosales, para 51 viviendas y áticos con características de lujo, garajes y locales comerciales<sup>35</sup>. Las viviendas tienen una superficie de entre 82 y 392 m<sup>2</sup> construidos y un precio aproximado a comienzos de 2011 de 8.500 €/m<sup>2</sup>. Otro caso de rehabilitación lo encontramos en la calle Zurbano 55, realizada en 2009 por la empresa Construcciones San Martín, con 6 viviendas singulares con hasta tres plazas de garaje y trastero, con 123-175 m<sup>2</sup> construidos<sup>36</sup>. Una de estas viviendas, con 211 m<sup>2</sup> se ofrecía a principios de 2011 por 2.000.000 euros (idealista.com).



**Foto 7.8.** Fachada de Almagro 34. Fot. AGC.

**Figura 7.18.** Planta de una de las viviendas rehabilitadas en Almagro 34 por la empresa Construcciones San Martín. Fuente: [www.construccionessanmartin.com](http://www.construccionessanmartin.com).

Estos ejemplos de rehabilitación y remodelación en los barrios del Ensanche decimonónico, ponen de manifiesto la tendencia a la recuperación en ellos de los usos residenciales. En los últimos años, se venía señalando el proceso de terciarización que sufrían muchos espacios del Ensanche, sin embargo, esa dinámica puede estar invirtiéndose pues, como muestra el caso del edificio L'Union, se producen transformaciones de edificios de oficinas en viviendas y se levantan inmuebles como el de la calle Pinar 6, en lugares hasta ahora

<sup>34</sup> Por ejemplo en la calle Ponce de León 7, se ofrecía una vivienda interior de 44 m<sup>2</sup> en una tercera planta sin ascensor por 169.000 euros (idealista.com, febrero 2011).

<sup>35</sup> <http://www.gruporosalesinmobiliario.com>

<sup>36</sup> <http://www.construccionessanmartin.com>



muy apetecidos por las empresas para instalar sus oficinas. De hecho, muchas de las compañías nacionales más importantes, siguiendo la estela del Banco Santander en Boadilla o Telefónica en Las Tablas, buscan los nuevos espacios de calidad en la periferia y la zona metropolitana. La atracción de las elites por el Ensanche y los barrios centrales de Madrid se ha revitalizado con la oportunidad que la rehabilitación integral de edificios introduce en la producción de nuevas residencias exclusivas en estos barrios tradicionalmente selectos. Es un movimiento de reconquista y no de gentrificación, ya que siempre fueron lugares buscados por las clases altas y sólo parcialmente dejaron de ocuparlos<sup>37</sup>.

Fuera del ámbito de la almendra central, los otros barrios residenciales señalados por el *indicador de exclusividad* se sitúan en el noroeste del término municipal. En el límite occidental de Madrid destacan los barrios que conforman el antiguo término municipal de Aravaca (con 11-12 puntos en el *indicador*), cuya exclusividad resaltamos ya en capítulos anteriores, y que se confirma en el análisis de los datos del precio de la vivienda.

Conforme a los datos de 2011 cabe destacar un barrio con una llamativa baja densidad de población (7 hab/ha), **El Plantío**, que cuenta con un 65,1 % de viviendas de lujo sobre el total de la oferta (129) y alcanza un altísimo porcentaje (96,9 %) de viviendas con un precio igual o superior a medio millón de euros. Estas cifras no dejan duda sobre la dificultad de encontrar una residencia modesta en este espacio y es que, El Plantío, aparece como el barrio de Madrid donde las casas de máximo lujo, aquellas que tienen un precio de venta igual o mayor a los 2 millones de euros, tienen un mayor peso sobre el total de la oferta en la muestra de 2011 (51,9 %). Teniendo en cuenta que este barrio en el año 2000 tenía la renta familiar disponible per cápita más elevada del municipio (31.218 euros) podemos concluir que se trata de una de las zonas residenciales más selectas y segregadas de la ciudad, que queda con una puntuación de 11 en el indicador de exclusividad por no contar con información sobre el precio medio de la vivienda en €/m<sup>2</sup> en 2008.

A partir de la información de las 47 viviendas a la venta en la muestra del 2010, vemos que todas ellas son unifamiliares, con una

---

<sup>37</sup> En una entrevista con los editores de la revista de inmuebles de lujo *Casas Madrid*, éstos confirmaron que actualmente para las elites y la alta sociedad resulta especialmente atractivo el espacio residencial de los barrios centrales de Madrid, donde buscan viviendas en edificios rehabilitados que cuenten con las últimas novedades en seguridad y equipamientos.

parcela de tamaño medio considerable (806 m<sup>2</sup>), cuyos precios máximos se localizan en las urbanizaciones cerradas de La Florida y Casaquemada, siendo más moderados en el tercer sector de este barrio, entre la carretera de N-VI y las vías del ferrocarril Madrid-Ávila, donde abundan las promociones de unifamiliares adosadas.

En El Plantío no hemos identificado novedades sustanciales en edificaciones residenciales en la última década. Se trata de un barrio muy consolidado donde apenas quedan algunas parcelas vacantes.

Lindando con El Plantío y al norte de la N-VI, **el barrio de Valdemarín** también alcanza en la muestra de 2011 un alto porcentaje de viviendas de lujo en oferta (59 %, 234 anuncios), así como de las que superan el umbral del medio millón de euros (84,6 %), y de aquellas que cuestan igual o más de 2 millones de euros (22,2 %). Es un barrio que en el 2000 contaba con la tercera renta familiar disponible per cápita del municipio de Madrid (30.258 euros) y en el 2008 era uno de los doce barrios con un precio medio del m<sup>2</sup> construido superior a los 5.000 euros (5.154 €/m<sup>2</sup>), siendo como El Plantío, uno de los de menor densidad de población (16 hab/ha). Se puede decir que la práctica totalidad del espacio residencial construido en Valdemarín está formado por viviendas de alto standing<sup>38</sup>.

**Figura 7.19.** Fotografía aérea de 1999 con parcelas vacantes al oeste de Valdemarín, señalando aquellas ocupadas en 2009 por promociones de alto standing. Fuente: DGUET.

**Figuras 7.20 y 7.21.** Fotografías aéreas oblicuas del año 2009 con nuevas promociones de lujo en Valdemarín. El número 6 corresponde a la promoción *Valle Toranzo* de Levitt y la situada en la parcela número 5 al *Jardín de Aravaca* de la promotora Singlehome. Fuente: DGUET.

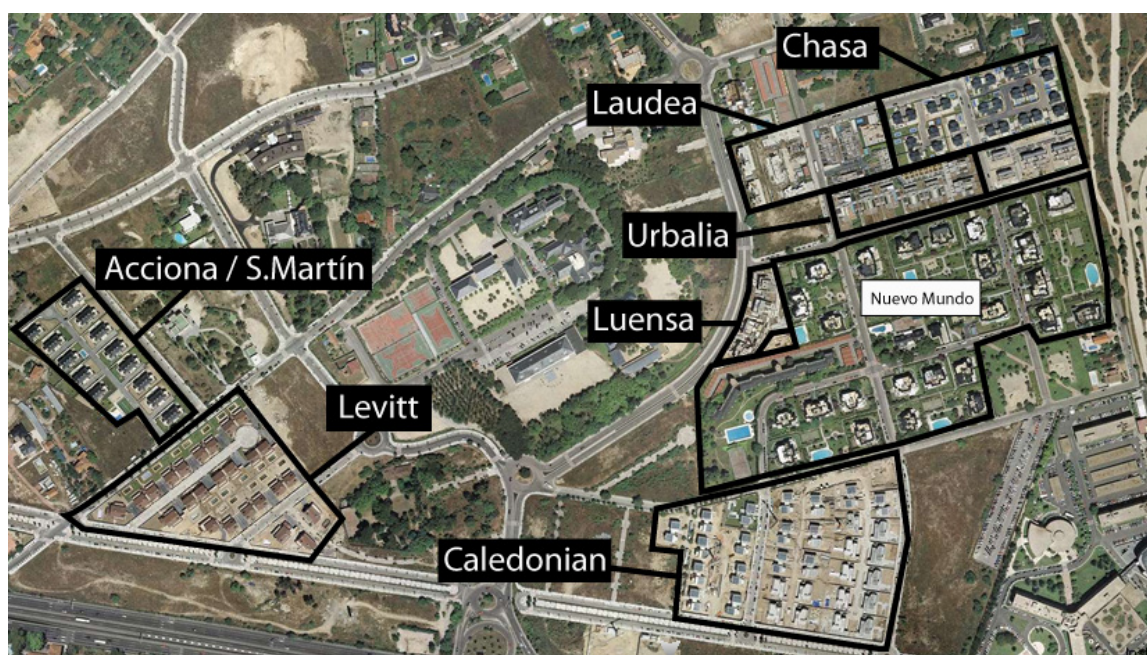


Las nuevas promociones levantadas en Valdemarín sobre las parcelas vacantes se han llevado a cabo bien bloques plurifamiliares

<sup>38</sup> En 2011 encontramos en Valdemarín solamente una oferta de vivienda con precio inferior a 300.000 euros (idealista.com)



en perímetro cerrado con equipamientos privados de alta calidad, o bien con viviendas unifamiliares, generalmente aisladas. Algunas de las promociones construidas en los últimos años y que en 2011 tienen viviendas de lujo en venta están recogidas en el **Cuadro 7.10**. Son pequeñas promociones que se adaptan a la estructura de la propiedad del suelo, sin superar en ningún caso las 6 hectáreas. En la mayoría de los casos el precio de venta de las casas no se publicita, probablemente porque el segmento de mercado a que van dirigidas las viviendas no lo considere una variable principal en la elección de las mismas.



La exclusividad de las residencias unifamiliares de Valdemarín se observa en los datos aportados por idealista.com en 2009, según los cuales el precio mínimo de estas viviendas estaba en 1.100.000 euros (**Cuadro 7.11**). Sin embargo, en este barrio las viviendas de lujo no se restringen solo a las unifamiliares, aunque éstas sean las más caras, pues los datos recogidos en 2010 muestran que el 62 % de la oferta de viviendas en venta por valor igual o superior 1 millón de euros corresponde a pisos en bloques plurifamiliares. Muchas de estas ofertas de pisos corresponden a recientes promociones de bloques de baja densidad contruidos sobre los numerosos solares vacantes de este barrio. Se trata de urbanizaciones cerradas con máximas medidas de seguridad y equipamientos privados de lujo, con viviendas de más de 200 m<sup>2</sup>, 4 o cinco dormitorios y garajes, cuyo precio puede superar los 9.000 €/m<sup>2</sup> construido.

**Figura 7.22.** Fotografía aérea del año 2010 con nuevas promociones en el sureste de Valdemarín en el entorno del conjunto de Nuevo Mundo construido en la década de 1990. Quedan fuera de la representación los conjuntos de *Valle Toranzo* y *Pardo de Aravaca*. Fuente. DGUET.

Nombre	Promotor	nº viv	Tipología	Precio en euros
<i>Altos del Hipódromo</i>	Caledonian	48	Unif. aislada	1.850.000 - 3.000.000
<i>Residencial Puerta Hipódromo</i>	Chasa	51	Unif. pareada	Mín. 1.550.000
<i>Valdemarín 22</i>	Luensa	-	-	Sin finalizar
<i>Valle Toranzo</i>	Levitt	18	Unif. aislada	-
<i>Valdemarín Este</i>	Levitt	25	Unif. aislada	-
<i>Las Encinas de Valdemarín</i>	Acciona / San Martín	26	Unif. pareada	Mín. 1.365.000
<i>Urbalia Valdemarín</i>	Urbalia	19	Unif. pareada	Mín 1.920.000*
<i>Pardo de Aravaca</i>	Singlehome	30	Plurifamiliar	1.400.000 - 2.05.000

**Cuadro 7.10.** Promociones con viviendas de lujo en venta en Valdemarín en 2011. Fuente: páginas web de las promotoras e idealista.com. Elaboración propia. (\*precio de 2008).

El tercero de los **barrios de Aravaca** lleva ese mismo nombre y aunque en los datos de 2011 presenta menores porcentajes de viviendas de lujo en oferta sobre el total (36,6 %), así como de aquellas de 500 mil o más euros (73,7 %) y de precio igual o superior a los 2 millones de euros (12,3 %), las proporciones siguen siendo muy relevantes. En cuanto a la renta familiar disponible per cápita del año 2000 (23.616 euros) y el precio medio del m<sup>2</sup> construido en 2008 (4.104 €/m<sup>2</sup>), las cifras son también más moderadas y llevan a concluir que la segregación residencial de las clases altas en esta zona es menor que en El Plantío y Valdemarín. De hecho, en algunas partes del centro de Aravaca es fácil encontrar ofertas de viviendas de menor calidad con precios inferiores a los 300.000 euros, que evidentemente permiten el acceso a población de menores recursos económicos. Sin embargo, Aravaca es uno de los barrios de baja densidad (43 hab/ha) de la capital donde tanto en 2010 como en 2011, la oferta de viviendas de lujo es especialmente cuantiosa, 181 y 112 viviendas en venta respectivamente. Analizando las ofertas del 2010, se observa que la mayoría son viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, repartidas por el noreste, en zonas como Fuente del Rey, La Rinconada, Camarines y Diplomáticos. En estas dos últimas áreas es donde se alcanzan los precios de venta más altos, que corresponden a chalés independientes, generalmente con parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup>.

En la última década se han ido rellenando las parcelas vacantes que perduraban en el sector, generalmente con nuevas promociones de lujo. La promotora Levitt ha realizado una de estas nuevas urbanizaciones, llamada Villa Adriana, situada al norte del casco de Aravaca y finalizada a inicios de la década de 2000. Está formada por 108 viviendas en nueve bloques plurifamiliares con perímetro cerrado y equipamientos privados. También en el sector de Fuente del Rey, al norte de la calle del mismo nombre y junto a la



carretera de Castilla, recientemente se han desarrollado nuevas promociones de viviendas unifamiliares de alto standing, que confirman la vocación de este barrio como área residencial exclusiva<sup>39</sup>.



**Figura 7.23.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de la promoción *Villa Adriana*. Fuente. DGUET .

**Figura 7.24.** Plano de la promoción *Villa Adriana*. Fuente: [www.levitt.es](http://www.levitt.es).

**Figura 7.25.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 con nuevas promociones del paisaje exclusivo de baja densidad de Aravaca en el sector de Fuente del Rey, al este del casco. Fuente.: DGUET.

Finalmente, cabe señalar que actualmente se encuentra en desarrollo el sector urbano *Camino del Barrial*, con 30,7 has, situado al suroeste de Aravaca, junto a la autopista M-50<sup>40</sup>. La urbanización se encuentra terminada pero las parcelas están aún sin construir. Sin embargo, podemos aventurar que el resultado será una nueva pieza del paisaje residencial exclusivo de este barrio, pues algunas de las promotoras dueñas de suelo están especializadas en productos inmobiliarios de lujo, como Levitt y Singlehome.

Siguiendo con barrios residenciales de lujo de baja densidad del noroeste del municipio de Madrid, encontramos **Fuentealarreina** y

<sup>39</sup> En la calle Libra en la muestra de 2011 encontramos a la venta un chalé pareado de 600 m<sup>2</sup> construidos sobre una parcela de 800 m<sup>2</sup> por 2.300.000 euros.

<sup>40</sup> En el planeamiento este sector se clasifica como APR 09.01.

**Ciudad Universitaria**<sup>41</sup>. Ambos se encuentra en los valores máximos del indicador de exclusividad, pero Ciudad Universitaria se sitúa en un segundo escalón en cuanto a su renta familiar per cápita en el 2000 (20.739 euros) y el precio el m<sup>2</sup> construido en 2008 (4.391 €/m<sup>2</sup>), que sin duda son resultado de los límites de este barrio, que engloba en su parte meridional espacios urbanos de carácter popular. En todo caso, Ciudad Universitaria en la muestra de 2011 tiene un 39,6 % de su oferta residencial (202 viviendas) con un precio igual o superior al millón de euros y un 19,3 % igual o por encima de los 2 millones. Este barrio y Fuentelarreina tienen en común que la práctica totalidad de la oferta de viviendas de lujo se localiza en los distintos sectores de la operación Ciudad Puerta de Hierro, siendo el tipo unifamiliar el que alcanza los precios más elevados (hasta 8 millones de euros). La exclusividad y nivel de segregación de esa lujosa urbanización, abierta pero con vigilancia privada las 24 horas del día, queda mostrada por los datos de idealista.com que para 2009 fijaban un precio mínimo de 900.000 euros para las casas unifamiliares (**Cuadro 7.12**)

De acuerdo con los datos de la muestra de 2010 las viviendas de lujo de estos barrios suelen contar con más 5 dormitorios y más de 450 m<sup>2</sup> construidos de superficie media, y en el caso de los pisos en bloques plurifamiliares con plazas de garaje, zonas ajardinadas y equipamientos privados, cuyo mantenimiento lleva a pagos de comunidad de hasta 700 euros mensuales<sup>42</sup>. La alta exclusividad de este lugar, tal y como rezan las ofertas analizadas, no solo se mide por la calidad de sus residencias y el alto precio de las mismas, sino por su posición junto al Monte de El Pardo y al Club Puerta de Hierro.

Se trata de una zona urbana muy consolidada donde, durante los últimos años, los promotores han ido ocupando las escasas parcelas que quedaban vacantes. En el sector de la urbanización Puerta de Hierro situado en el barrio de Fuentelarreina destacamos el desarrollo de nuevas promociones de chalés en zonas donde el proceso tradicional era la compra de una parcela y la promoción individual de una sola vivienda. En la calle Fuentemilanos encontramos una promoción de 4 chalés pareados de 350 m<sup>2</sup> construidos, en perímetro cerrado formando una comunidad de

---

<sup>41</sup> Según datos del Ayuntamiento de Madrid la densidad de población de Fuentelarreina es de 23 hab/ha. En Ciudad Universitaria la densidad es de 11 hab/ha, pero este dato no se puede considerar válido por la gran superficie que ocupa en esta demarcación el Club Puerta de Hierro, la Ciudad Universitaria y el Parque Dehesa de la Villa.

<sup>42</sup> Tal es el caso de la promoción de la calle San Martín de Porres, 20.



propietarios, cuyo precio en 2011 oscilaba entre 1.400.000 y 1.800.000 euros<sup>43</sup>. Unos metros al este se encuentra una promoción realizada entre 2001 y 2006 de 14 viviendas unifamiliares aisladas con perímetro cerrado con características igualmente de lujo.



En el sector meridional de Puerta de Hierro situado en el barrio de Ciudad Universitaria, se observa en mismo proceso. Los solares que quedaban vacantes junto a la calle Doctor Ramón Castroviejo se han construido en los últimos años con promociones de viviendas unifamiliares y bloques plurifamiliares, todos de alto standing. La marca de exclusividad de este sector sigue atrayendo la instalación de residencias diplomáticas, como el nuevo complejo residencial de gran lujo construido por la Embajada de Kuwait en la Avenida de Miraflores 61. Otro ejemplo es la promoción de 62 viviendas en bloques plurifamiliares *La Atalaya de Puerta de Hierro* realizada en 2002-2004 por la empresa Diuna, con pisos de 128 a 183 m<sup>2</sup> construidos<sup>44</sup>.

**Figuras 7.26 y 7.27.** Fotografía aérea del año 2001 de un sector de Fuentelarreina, donde se sitúan algunas de las nuevas promociones de viviendas unifamiliares realizadas en los últimos años y detalle de la situada en la calle Torrebeleña, tomado de la fotografía aérea oblicua del 2009. Fuente. DGUET.



**Figuras 7.28.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de un sector de Puerta de Hierro junto a la Avenida de la Ilustración, donde se sitúan algunas de las nuevas promociones de viviendas exclusivas. Fuente. DGUET.

<sup>43</sup> <http://www.ahorrocasas.com/web/portal/ficha.action?idInmueble=21856>.

<sup>44</sup> Su Vivienda, nº 246, 29/03/2002

En la zona norte del municipio de Madrid, el **barrio de Mirasierra**, es el siguiente que registra 11 puntos en el *indicador de exclusividad*. Este barrio engloba el conjunto de llamada urbanización Mirasierra y además nuevos ensanches de Arroyo del Fresno, pero la totalidad de las viviendas lujo están dentro de la primera y a ella nos referimos a continuación. En Mirasierra el 50,6 % de la oferta de viviendas de la muestra de 2011 (162 en total) son residencias de lujo, el 21 % iguala o supera los 2 millones de euros y el 79,6 % se sitúa sobre el umbral de los 500 mil euros. La renta familiar disponible per cápita del año 2000 es una de las siete más altas del municipio (24.577 euros) y solo resulta moderado el dato del precio medio del m<sup>2</sup> construido en 2008 (4.302 €/m<sup>2</sup>). Según los datos de 2010, de las 65 viviendas de lujo que conforman la oferta, 44 son unifamiliares, asiladas, pareadas o adosadas y otras 21 corresponden a pisos de bloques plurifamiliares. Sin duda, el precio de venta más elevado corresponde a las unifamiliares aisladas que se localizan en la zona más antigua de la primitiva urbanización de Mirasierra (donde se alcanzó el precio máximo de 6.500.000 euros en 2011), con parcelas de mayor tamaño, entre 700 y 1.400 m<sup>2</sup>, y superficie construida de entre 500 y 1.100 m<sup>2</sup>. Este conjunto de Mirasierra es un espacio urbano abierto, sin cerramiento perimetral, con ofertas de viviendas que siempre aluden la seguridad las 24 horas del día y señalan las vistas a la Sierra de Guadarrama como un valor destacado.

En el año 2000 el sector de Mirasierra ya estaba prácticamente ocupado y en la última década solo hemos identificado nuevas promociones en la línea de lo sucedido en Puerta de Hierro. En las antiguas parcelas de viviendas unifamiliares aisladas se ha localizado la construcción de pequeñas promociones unitarias de hasta 8 chalés. Un ejemplo es la construcción de 8 viviendas unifamiliares en *Altos de Mirasierra* de la empresa Grupo Reside situada entre las calles Cambrils, Laguna Grande y Pico Milano, que se levanta sobre las parcela de dos antiguos chalés. Las nuevas casas tienen 524-539 m<sup>2</sup> construidos y un precio de 2.350.000 euros<sup>45</sup>. Un caso similar es *Residencial Cedro Azul*, realizado por la empresa Mifesa en 2000, formado por 12 viviendas unifamiliares aisladas en régimen de

---

<sup>45</sup><http://www.altodemirasierra.com/index.html>;  
<http://obranueva.elpais.com/madrid/mirasierra/calle-cambrils-con-laguna-grande-y-pico-milano-mirasierra-2350000/tipologias/ANU2549814> (consulta de abril de 2010).



comunidad de propietarios con recinto perimetral cerrado, que se levantan sobre las parcelas de tres antiguos chalés<sup>46</sup>.

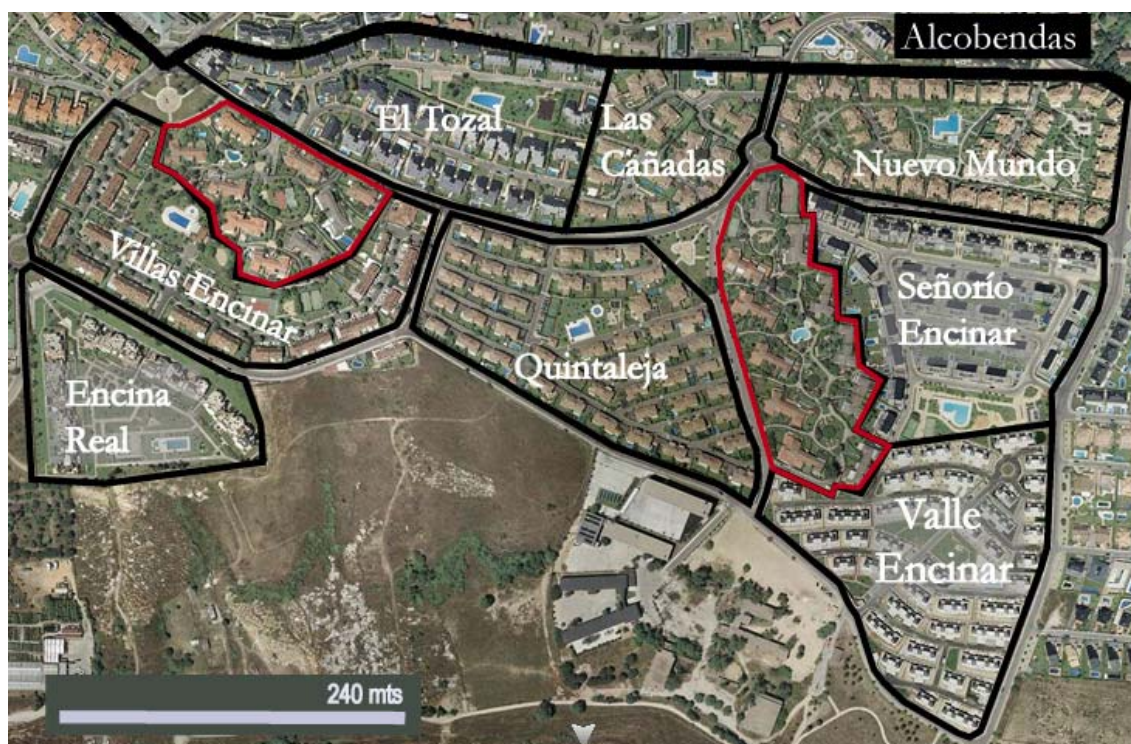


**Figuras 7.29.** Fotografía aérea del año 2010 de un sector Mirasierra, donde se han sustituido antiguos chalés por nuevas promociones de viviendas unifamiliares. Fuente. DGUET.

Siguiendo en el norte de la ciudad encontramos el barrio de **Valdefuentes**, que agrupa los núcleos de El Encinar de los Reyes, Sanchinarro, Virgen del Cortijo, Las Cárcavas, San Antonio y la operación de Valdebebas. De estos conjuntos, solo **El Encinar de los Reyes** es un espacio residencial con viviendas de lujo, tal y como muestran los datos recogidos de idealista.com en 2010 y 2011. Esa fuente, además, singulariza la información de El Encinar que en la muestra de 2011 cuenta con un 88 % de viviendas de lujo sobre el total de la oferta. Esta urbanización forma un continuo urbano con La Moraleja de Alcobendas, donde se sitúa una parte de la misma. Justo allí tiene su acceso principal y también en ese lugar se localizan los servicios urbanos más próximos<sup>47</sup>. Sin embargo, si unimos los datos de El Encinar con los del resto del barrio de Valdefuentes el porcentaje de viviendas de lujo descendería hasta el 17 %. Sin duda, el resto de zonas del barrio acogen viviendas de menor nivel, con un efecto evidente en los datos de precio medio del m<sup>2</sup> construido en 2008 (3.952 euros) y en la Renta familiar disponible per cápita del 2000 (16.547 euros).

<sup>46</sup> ABC 14/09/2000 p.40.

<sup>47</sup> La vinculación con La Moraleja se refleja en el deseo de los vecinos de las urbanizaciones de El Encinar de los Reyes situadas en el municipio de Madrid de pasar a depender del Ayuntamiento de Alcobendas (<http://elencinardelosreyes.wordpress.com/2009/02/21/urbanizaciones-afectadas/>).



**Figuras 7.30.** Fotografía aérea del año 2010 de un sector de El Encinar de los Reyes, en el municipio de Madrid, con las promociones realizadas desde 1999. En rojo se representan dos conjuntos de la primitiva urbanización creada para alojar militares estadounidenses en los años cincuenta, que han sido rehabilitados recientemente. Fuente: DGUET.

De las 70 ofertas de viviendas de lujo identificadas en Valdefuentes en la muestra de 2010, 57 se localizan en El Encinar de los Reyes donde se encuentran las residencias con precios más elevados, referidos a unifamiliares de diversas tipologías con entre 300 y 600 m<sup>2</sup> construidos y parcelas de 200 a 1.000 m<sup>2</sup>. Dentro de este sector de El Encinar situado en el municipio de Madrid, en los últimos años, se han realizado numerosas promociones, por supuesto todas orientadas al mercado del lujo. En la **Figura 7.30** se representan algunas de ellas levantadas sobre los antiguos edificios de la primitiva urbanización El realizada en los años cincuenta del siglo XX para alojar a militares estadounidenses. Algunas de las edificaciones originales aún se ofrecen en alquiler, modo de gestión general al comienzo de la historia de la urbanización.

Las nuevas promociones son urbanizaciones cerradas de lujo, algunas con viviendas unifamiliares y otras mixtas con bloques plurifamiliares, en cuya promoción han participado diversas empresas. En todas ellas, el precio de la vivienda suele superar el millón de euros. La calidad y el diseño ponen en valor estas urbanizaciones, así por ejemplo *Encina Real* ha sido diseñada por el arquitecto Rafael de la Hoz.



Nombre	Fecha	Empresa	Tipología viviendas	Nº viv	Precio aprox. €
Valle del Encinar	2010	Encinar Grupo Inmobiliario	adosadas y pareadas	118	Mín. 1.180.000
El Tozal	2002	Berna	pareadas	94	1.450.000 (alquiler 4.500 €/mes)
Nuevo Mundo	2002	Nuevo Mundo	pareadas y aisladas	72	1.750.000
Encina Real	2004	Grupo Noriega	plurifamiliares	60	(alquiler 3.400 €/mes)
Quintaleja	2001	-	pareadas	120	1.575.000
Señorío del Encinar	2003	Nozar	plurifamiliares y pareadas	112	1.200.000
Hoyo 10	2010	Reyal Urbis			

Sin, embargo, resulta llamativo encontrar en la muestra de 2010, otras 13 ofertas de viviendas de al menos 1 millón de euros, a la venta en las parcelaciones de **Las Cárcavas** y **San Antonio**, todas ellas casas unifamiliares de reciente construcción. Estos espacios han registrado una fuerte revalorización en los últimos años con la creación de Sanchinarro y la puesta en marcha de Valdebebas, gracias al cual se ha eliminado el núcleo de infraviviendas que en el 2000 aún quedaba en la zona. A pesar de ello se mantiene el paisaje caótico propio de las parcelaciones sobre suelos rústicos realizadas sin ningún plan de ordenación, los promotores no han perdido la ocasión de construir en las parcelas vacantes viviendas orientadas al segmento más solvente del mercado. En todo caso, no se trata de núcleos exclusivos ni de clases acomodadas sino más bien de una zona que progresivamente está siendo ocupada, a través de nuevas promociones, por grupos sociales de mayor capacidad económica que la de los pobladores anteriores.

Finalmente, queda por señalar la presencia, en la muestra de oferta inmobiliaria de lujo de 2010, de tres viviendas unifamiliares adosadas, con precios de 1.030.000 a 1.560.000 euros, localizadas en la llamada *Isla de Chamartín*, perteneciente al barrio de Valdefuentes. La *Isla de Chamartín* es un nuevo sector residencial encajado entre la autopista M-11 (Avenida Manuel Azaña) y las vías del ferrocarril, junto al nudo de Manoteras. Este ámbito fue desarrollado por el Ayuntamiento de Madrid mediante un concurso público en la década del 2000 que adjudicó las parcelas de este sector a distintas empresas. Está formado por un conjunto 7 torres, de las cuales en la actualidad se encuentran edificadas 4 de ellas, con viviendas y equipamientos privados de lujo dentro de perímetros cerrados y fuertemente securizados. La *Torre Panorama* fue una de las primeras en construirse con diseño del arquitecto Jerónimo Junquera por la empresa Grupo Lar, que consiguió además el Premio de Urbanismo 2007 del

**Cuadro 7.11.** Nuevas promociones en El Encinar de los Reyes. Fuente: idealista.com, <http://www.elencinar.es>, <http://www.elmundo.es/suvivienda/2003/288/1045768066.html>. Elaboración propia.



**Figuras 7.31.** Publicidad de la promoción *Hoyo 10* de Reyal Urbis. Fuente: [www.reyalurbishoyo10.com](http://www.reyalurbishoyo10.com).



**Figura 7.32.** Portales de información de algunas empresas promotoras y constructoras de la Isla de Chamartín: Gestesa y Grupo Lar.

Ayuntamiento de Madrid<sup>48</sup>. Consta de 116 viviendas y 24 chalés adosados de unos 350 m<sup>2</sup> contruidos, que son los que alcanzan precios de venta en 2010 de más de un millón de euros. Otras promociones finalizadas son la torre de 20 plantas *Puerta de Chamartín* diseñada por Rubio Carvajal y Álvarez Sala de las empresas Habitat y Ferrovial, la *Torre Ámbar* de Bunch Arquitectos y Proyectos y la empresa Proinlase, y la *Torre Gestesa Chamartín*. Estas dos últimas han optado por ofrecer algunas viviendas en régimen de alquiler<sup>49</sup>.

**Figuras 7.33.** Fotografía aérea oblicua 2009 con las promociones del conjunto Isla de Chamartín. Fuente: DGUET: Elaboración propia.



**Cuadro 7.12.** Las urbanizaciones de viviendas unifamiliares más caras de Madrid a 29/10/2009. Fuente: idealista.com.

Nº	urbanización/zona	municipio / distrito	máximo	mínimo	media	Madrid	AMM
1	El Viso	Madrid / Chamartín	11.800.000	1.080.000	4.112.143	1	
2	La Moraleja	Alcobendas	16.500.000	985.000	3.964.771		1
3	La Finca	Pozuelo de Alarcón	10.000.000	1.800.000	3.507.500		2
4	Nueva España	Madrid / Chamartín	7.000.000	1.350.000	3.174.773	2	
5	Puerta De Hierro	Madrid / Fuencarral	5.500.000	900.000	2.791.818	3	
6	El Plantío	Madrid / Moncloa	6.500.000	670.500	2.718.384	4	
7	Piovera	Madrid / Hortaleza	7.500.000	1.000.000	2.664.018	5	
8	Prado Somosaguas	Pozuelo de Alarcón	3.744.000	1.350.000	2.646.857		2*
9	Montealina	Pozuelo de Alarcón	7.300.000	900.000	2.366.089		3
10	Mirasierra	Madrid / Fuencarral	4.900.000	750.000	2.327.850	6	
11	Somosaguas	Pozuelo de Alarcón	8.000.000	630.000	2.099.317		4
12	Valdemarín	Madrid / Moncloa	4.100.000	1.100.000	2.091.250	7	
13	Encinar De Los Reyes	Alcobendas	4.100.000	1.250.000	1.867.167		5
14	Montepríncipe	Boadilla del Monte	3.950.000	720.000	1.777.676		6
15	Hispanoamérica	Madrid / Chamartín	3.250.000	600.000	1.601.389	8	
16	Ciudalcampo	S.S. de los Reyes	3.800.000	250.000	1.585.010		7
17	Fuente Fresno	S.S. de los Reyes	2.785.000	750.000	1.545.921		8
18	Aravaca	Madrid / Moncloa	6.500.000	288.000	1.544.571	9	
19	Las Lomas	Boadilla del Monte	2.800.000	770.000	1.485.898		9
20	Nueva Esperanza	Madrid / Hortaleza	4.500.000	775.000	1.472.812	10	
21	Club de Golf	Las Rozas	5.500.000	400.000	1.448.787		10
22	Santo Domingo	Algete	3.300.000	680.000	1.380.624		11
23	Monteclaro	Pozuelo de Alarcón	2.800.000	950.000	1.347.537		12
24	Bonanza	Boadilla del Monte	2.490.000	730.000	1.274.500		13
25	El Soto / La Moraleja	Alcobendas	4.500.000	630.000	1.243.517		14
26	Zona Pueblo	Pozuelo de Alarcón	5.000.000	500.000	1.204.557		15
27	Palomas	Madrid / Hortaleza	1.650.000	650.000	1.197.500	11	
28	La Cabaña	Pozuelo de Alarcón	3.000.000	630.000	1.160.204		16
29	Berrocales del Jarama	Paracuellos Jarama	1.500.000	665.000	1.148.917		17
30	Ciudad Jardín	Madrid / Chamartín	1.780.000	376.000	1.144.391	12	

<sup>48</sup> Su Vivienda 23/07/2007.

<sup>49</sup> Su Vivienda 29/10/2009, nº 125, <http://www.gestesa.com>, <http://portal.proinlase.es/>.



Dos de las torres se preveían para uso de oficinas y los terrenos habían sido adquiridos por la empresa Oncisa que encargó el diseño al afamado arquitecto Rafael de la Hoz. Sin embargo, en enero de 2011 Oncisa ha vendido una de las parcelas a la promotora Levitt especializada en viviendas de lujo por 27,5 millones de euros<sup>50</sup>. La presencia de Levitt confirma la orientación residencial de lujo de este sector del norte de la ciudad.

### Otros barrios con viviendas de lujo en Madrid

Teniendo en cuenta el indicador de exclusividad y la variable del porcentaje de viviendas de lujo en oferta en la muestra de 2011, otros barrios de la ciudad de Madrid destacan sobre el conjunto. A continuación presentamos aquellos que consideramos más relevantes.

Comenzamos por el barrio de **Argüelles**, con 9 puntos en el *indicador de exclusividad*, un 25,9 % de viviendas de lujo en 2011 (sobre un total de 82 ofertas) y un 10,8 % de las que igualan o superan los 2 millones de euros. Estos porcentajes son bastante elevados y denotan la existencia en este espacio de un considerable grupo de residencias de alto standig, sin embargo, la renta familiar disponible per cápita del año 2000 no es especialmente alta (17.865 euros), ni tampoco el dato del precio del m<sup>2</sup> construido en 2008 (4.683 €/m<sup>2</sup>), lo que unido al hecho de que el 43,7 % de la oferta de 2011 tenía un precio igual o inferior a los 500 mil euros, lleva a concluir que se trata de un espacio con un nivel de exclusividad limitado. De hecho, todas las ofertas de viviendas de lujo recogidas en el año 2010 se sitúan en zonas muy concretas del barrio, en las vías principales del mismo, especialmente en el Paseo del Pintor Rosales, que sigue siendo la fachada más exclusiva, y también en el Paseo Moret, en la calle Ferraz y en Marqués de Urquijo. Argüelles es un barrio con una densidad mucho más elevada que los anteriores (331 ha/ha) con una gran variedad de bloques de viviendas de carácter popular que contrastan con los inmuebles de lujo de las calles señaladas y moderan el estatus general del barrio.

Argüelles es, por tanto, un barrio socialmente mixto donde conviven distintos grupos socioeconómicos, aunque la tendencia en las novedades es hacia el segmento del lujo. Las renovaciones o rehabilitaciones de inmuebles que aquí tienen lugar se realizan con



**Figuras 7.34.** Publicidad de la promoción de la calle Gaztambide 3 de Láudea-Nuevo Mundo. Fuente: [www.laudea.es](http://www.laudea.es).

<sup>50</sup> <http://www.revistaactualidadinmobiliaria.es/sin-categoria/oncisa-vende-una-parcela-en-la-isla-de-chamartin-por-275-millones-de-euros/>.

altas calidades y servicios exclusivos que tienen su impronta en los precios de venta que filtran el estatus de los nuevos residentes. Un ejemplo lo encontramos en los edificios rehabilitados y comercializados actualmente por la empresa Láudea-Nuevo Mundo en la calle Gaztambide 3 y en la calle Princesa 73. En éste último la reforma se ha realizado con estudios de 50 m<sup>2</sup> y áticos de 157 m<sup>2</sup> construidos, con un precio medio de venta en 2011 de 7.811 €/m<sup>2</sup>, de tal forma que los áticos de mayor tamaño alcanzan una cifra de 1.330.000 euros<sup>51</sup>.



**Figuras 7.35.** Publicidad de una promoción de viviendas unifamiliares en la zona de la Quinta de los Molinos. Fuente: [www.guiland.com](http://www.guiland.com).

En el caso del **barrio de Salvador** el porcentaje de viviendas de lujo en oferta sobre el total de 2011 asciende al 23,9 %, sin embargo el conjunto de las que tienen un precio igual o superior al medio millón de euros se queda en el 47,4 % y ninguna de ellas alcanza los 2 millones de euros, siendo el precio máximo de 1.683.000 euros. La Renta per cápita de este barrio en 2000 no es especialmente elevada (17.065 euros) y carecemos del dato sobre el precio del m<sup>2</sup> construido en 2008, dando una puntuación de 9 en el *indicador de exclusividad*. A través de la muestra de ofertas de viviendas del año 2010 podemos concluir que la viviendas de lujo de este barrio corresponden a las unifamiliares del Plan Quinta de los Molinos, junto a las manzanas de la Ciudad Lineal, siendo todas ellas chalés adosados con una superficie máxima de 450 m<sup>2</sup>, y a los pisos de las promociones cerradas situadas sobre suelos segregados de la propia Quinta de los Molinos.

En la Ciudad Lineal se encuentra el **barrio de Atalaya**, con 10 puntos en el *indicador de exclusividad* es el único sector de la operación de Arturo Soria que cuenta con un porcentaje de oferta de viviendas de lujo en la muestra de 2011 por encima del 20 % (21,1 % que responde tan solo a 8 casos). Atalaya es un barrio de pequeña superficie (24,8 has) y baja densidad (68 hab/ha), que destaca frente al resto por los que trascurre la Ciudad Lineal. Está formado estrictamente por manzanas definidas en aquel proyecto de Soria, en contraste con la práctica totalidad del conjunto que combina estas manzanas con otros tejidos urbanos. El porcentaje de ofertas sobre el umbral de medio millón de euros es de 47 % y tampoco existe en 2011 ninguna vivienda que llegue a los 2 millones de euros. Pero este barrio sí cuenta con una renta familiar disponible per cápita

<sup>51</sup> <http://www.laudea.es/construccion.php?p=3>,  
<http://obranueva.elpais.com/madrid/arguelles/calle-princesa-arguelles-380000/ANU1068732>

considerable en el año 2000 (23.697) y un alto precio del m<sup>2</sup> construido en 2008 (5.061 €/m<sup>2</sup>)<sup>52</sup>. Estas variables señalan a Atalaya como un barrio de clase alta, cuyo estatus queda moderado por los datos del precio de venta en las ofertas de vivienda de 2011. En la muestra del año 2010 han sido localizados en el barrio de Atalaya 6 viviendas de lujo en venta, 5 de ellas pisos en bloques plurifamiliares, tipología que domina junto a algunos casos de unifamiliares.

Otras zonas de la Ciudad Lineal gozan del mismo nivel de exclusividad señalada para el barrio de Atalaya y sin embargo no tienen tan destacados porcentajes de ofertas de casas de lujo en 2011. Como hemos señalado, esto se debe a que la circunscripción del barrio al que pertenecen engloba espacios residenciales de menor calidad que amortiguan los datos de las viviendas exclusivas. Por ejemplo, el barrio de **San Juan Bautista** abarca, en su sector el oeste, el conjunto residencial del mismo nombre construido por la inmobiliaria Saconia en los años sesenta y de carácter popular y al este una serie de manzanas de la Ciudad Lineal donde se levantan algunas de las promociones residenciales más exclusivas de la zona. Esto convierte al barrio en un espacio de grandes contrastes en cuanto a la tipología y calidad residencial, así como en el nivel socioeconómico de sus habitantes. Todo ello se traduce en los datos de la muestra de la oferta de la vivienda recogidos en 2011, pues de las 158 viviendas en venta registradas, el 19 % tenía un precio igual o superior al millón de euros y 5 de ellas igualaban o superaban los 2 millones de euros, sin embargo la mayoría de la oferta, un 60,8 %, tenía un precio inferior a los 500.000 euros. Por supuesto, las ofertas de lujo se sitúan en su totalidad en las manzanas de la Ciudad Lineal y las más económicas al oeste del barrio.

Dentro de los límites del Ensanche Este, se sitúan el resto de barrios madrileños que hemos calificado con 9 puntos en el *indicador de exclusividad*. Los barrios de **Lista** y **Goya** constituyen los sectores orientales de los lujosos Castellana y Recoletos respectivamente y como aquellos, ambos comparten similares valores en las variables analizadas y en la tipología residencial. Los datos de la Renta del año 2000 son muy moderados (16.752 y 16.455 euros), pero los referidos al precio del m<sup>2</sup> construido en 2008 son bastante significativos a cerca de la alta valoración económica del uso residencial de estos barrios

---

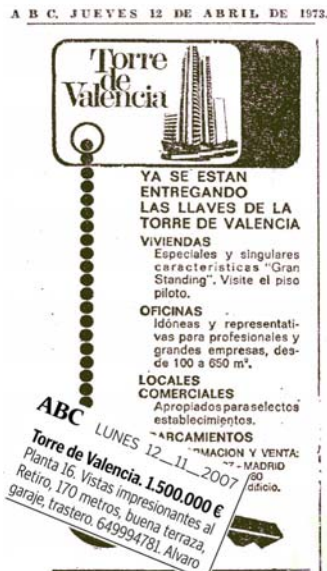
<sup>52</sup> Recordemos que para el barrio de Atalaya los datos del precio del m<sup>2</sup> construido corresponden al año 2007. Entre el primer trimestre de 2007 y el cuarto de 2008 el precio del distrito de Ciudad Lineal al que pertenece el barrio de Atalaya había experimentado un descenso del precio medio de la vivienda de 237 €/m<sup>2</sup>.



**Figuras 7.36.** Publicidad de una promoción de Baluarte en la calle O'Donnell. Fuente: [www.baluarte-inmobiliaria.com](http://www.baluarte-inmobiliaria.com).



**Foto 7.9.** Fachada de promoción Baluarte en la calle O'Donnell. Fot. AGC.



**Figuras 7.37.** Publicidad de la Torre de Valencia en los años setenta y anuncio de venta de una vivienda en el año 2007 por un millón y medio de euros. Fuente: ABC 12/11/2007.

(5.196 y 5.030 €/m<sup>2</sup>) coincidiendo con densidades de población elevadas (410 y 393 hab/ha). En el barrio de Lista, el porcentaje de oferta de viviendas de lujo en 2011 es de 11,9 % (32 viviendas, de las que solo 4 igualan o superan la barrera de los 2 millones de euros) y el conjunto de aquellas con precio igual o mayor al medio millón de euros se queda en el 50 %. En cuanto a los datos de la muestra del 2010, éstos no aportan ninguna novedad sobre las características de las residencias de lujo que se asemejan a las de Goya. En los dos barrios, como ocurre en Castellana y Recoletos, las viviendas de lujo se ubican en inmuebles donde en ocasiones conviven con pequeñas buhardillas mal acondicionadas o se sitúan en calles y manzanas con inmuebles que total o parcialmente alojan a grupos sociales populares y cuentan con peores calidades. Sin embargo, como ya señalamos anteriormente, en estas zonas del Ensanche la alta revalorización del espacio construido hace que incluso en las abundantes viviendas interiores, sótanos o buhardillas que no suelen superar los 45 m<sup>2</sup> construidos, el precio en 2011 no suela bajar de los 4.000 €/m<sup>2</sup>, y se evidencia que las reformas y rehabilitaciones de viviendas y edificios se orientan al mercado del lujo.

En el caso de Goya el porcentaje de viviendas de lujo y su cuantía sobre la oferta total de 2011 es más relevante (14,9 %, 72 viviendas), así como la proporción de las que igualan o superan los 2 millones de euros (2,9 %) y el conjunto de las que cruzan el umbral de los 500.000 euros (59,8 %). Dentro de la oferta de lujo en Goya, según la muestra del 2010, las viviendas más caras y lujosas son aquellas reformadas o de reciente construcción, entre las que destaca el ejemplo del edificio recién construido por la Inmobiliaria Baluarte en la calle O'Donnell, donde el precio del m<sup>2</sup> construido en los áticos llega a los 13.854 €/m<sup>2</sup>, siendo el precio máximo del barrio en la actualidad.

Al sur de Goya, el **barrio de Ibiza** no destaca por su Renta familiar disponible per cápita en el 2000, ni por el precio del m<sup>2</sup> en 2008, y tampoco por su porcentaje de viviendas de lujo en oferta en 2011 (11,1 %, 25 viviendas), pero sí por el hecho de que ocho de ellas igualen o superen los 2 millones de euros. Según los datos de la oferta inmobiliaria de 2010, muchas de las viviendas de lujo en oferta en Ibiza se sitúan precisamente en la calle O'Donnell, por lo que se puede considerar que los datos de estas residencias exclusivas tienen que ver con el alto standing de esta vía que comparte con el barrio de Goya. Otra de las vías con condiciones excepcionales es la Avenida



de Menéndez Pelayo frente al parque de El Retiro con edificios de alta categoría y finalmente en este barrio se encuentran inmuebles singulares y muy exclusivos como la *Torre de Valencia*<sup>53</sup>.

En el caso del barrio **Niño Jesús**, destaca el alto porcentaje (73 % sobre 115 anuncios) que en la muestra del 2011 suponen las viviendas en ofertas que igualan o superan el umbral de los 500.000 euros, aunque las de lujo se quedan en el 12,2 % y solo 2 viviendas superan los 2 millones de euros. No cabe duda de que se trata de un barrio exclusivo, con una renta familiar disponible per cápita elevada en el año 2000 (19.624 euros). En el espacio de este barrio encontramos actuaciones urbanísticas de gran calidad como la operación de Urbis que comentamos en capítulos anteriores, la *Torre Retiro* de Luis Gutiérrez Soto y las viviendas unifamiliares singulares de la Colonia de los años veinte del siglo pasado *La Regalada*. Estos tres conjuntos acogen la totalidad de las ofertas de residencias de lujo tanto de la muestra del 2010 y del 2011, y los precios máximos, superiores a los 2 millones de euros, se alcanzan en los pisos de gran tamaño (469 m<sup>2</sup> construidos) de la promoción de Urbis, siendo especialmente llamativo el precio del m<sup>2</sup> que en 2011 tienen los pisos en venta de la *Torre Retiro* (hasta 10.556 €/m<sup>2</sup>), cuyas superficies no superan los 180 m<sup>2</sup>. En este barrio es interesante resaltar que estos espacios selectos tienen un alto nivel de segregación, pues las viviendas con menores precios de venta se sitúan en la periferia, en la promoción *Retiro 2*, y al norte de la misma, así como en el este del barrio, junto a la calle de Doctor Esquerdo.

Sin duda, el resto de barrios que quedan por comentar con oferta de viviendas de lujo en la muestra de 2010 y 2011 cuentan con rasgos singulares, aunque su nivel de exclusividad y segregación sean siempre inferiores a los comentados hasta aquí. La mayoría de los tejidos residenciales exclusivos que delimitan fueron de algún modo analizados en capítulos anteriores y no se han identificado novedades relevantes, por lo que no nos adentramos en su caracterización.

### 7.2.3. La oferta de viviendas de lujo en el Área Metropolitana de Madrid

Pasamos a continuación al Área Metropolitana de Madrid, donde de nuevo se utiliza el indicador de la oferta de vivienda de lujo

---

<sup>53</sup> En este inmueble en febrero de 2011 un piso de 285 m<sup>2</sup> construidos sin reformar, con garaje y trastero, situado en la planta 26 se vende por 2.550.000 euros (9.043 €/m<sup>2</sup>).

en venta en los últimos años para identificar los espacios residenciales más exclusivos. Los datos de la muestra de la oferta de vivienda de lujo en 2011 a nivel municipal ya se expusieron al comienzo de este capítulo y la falta de datos a escala inframunicipal referidos a renta familiar o precio medio de la vivienda hacen inviable un estudio paralelo al presentado anteriormente para los barrios del municipio de Madrid.

MUNICIPIO	Nº	Chalets	Pisos	Media m²	Media €/ m²	Media parcela	Media precio lujo	Precio máximo
Alcobendas	321	237	84	448	5.971	3.241	2.723.595	15.000.000
Algete	65	65	0	542	3.016	2.416	1.532.000	3.300.000
Boadilla	151	151	0	575	2.897	2.192	1.612.515	3.950.000
Colmenar Viejo	19	19	0	593	2.595	2.361	3.000.000	1.424.526
Las Rozas	133	133	0	604	2.752	2.498	1.589.513	5.500.000
<b>Madrid</b>	<b>1874</b>	<b>723</b>	<b>1.151</b>	<b>349</b>	<b>5.988</b>	<b>808</b>	<b>1.933.751</b>	<b>15.500.000</b>
Majadahonda	72	55	17	408	3.644	1.115	1.337.603	2.400.000
Pozuelo Alarcón	400	372	28	575	4.049	1.790	2.296.331	10.000.000
San Agustín	24	24	0	602	2.581	5.131	1.430.875	3.000.000
San Sebastian Reyes <sup>54</sup>	130	128	2	562	3.133	2.872	1.668.409	3.900.000
Torreldones	27	27	0	523	3.213	6.281	1.640.400	3.500.000
Tres Cantos	7	7	0	426	2.494	1.238	1.132.451	1.200.000
Villanueva Cañada	26	26	0	540	2.940	2.477	1.503.693	3.000.000
Villaviciosa Odón	33	33	0	702	2.400	1.845	1.461.970	2.500.000
Total	3.282	2.000	1.282	527	3.468	2.608	1.681.777	-

**Cuadro 7.13.** Viviendas en oferta en marzo de 2010 con precio de venta de un millón de euros o más por municipios de Madrid. Fuente: idealista.com. Elaboración propia.

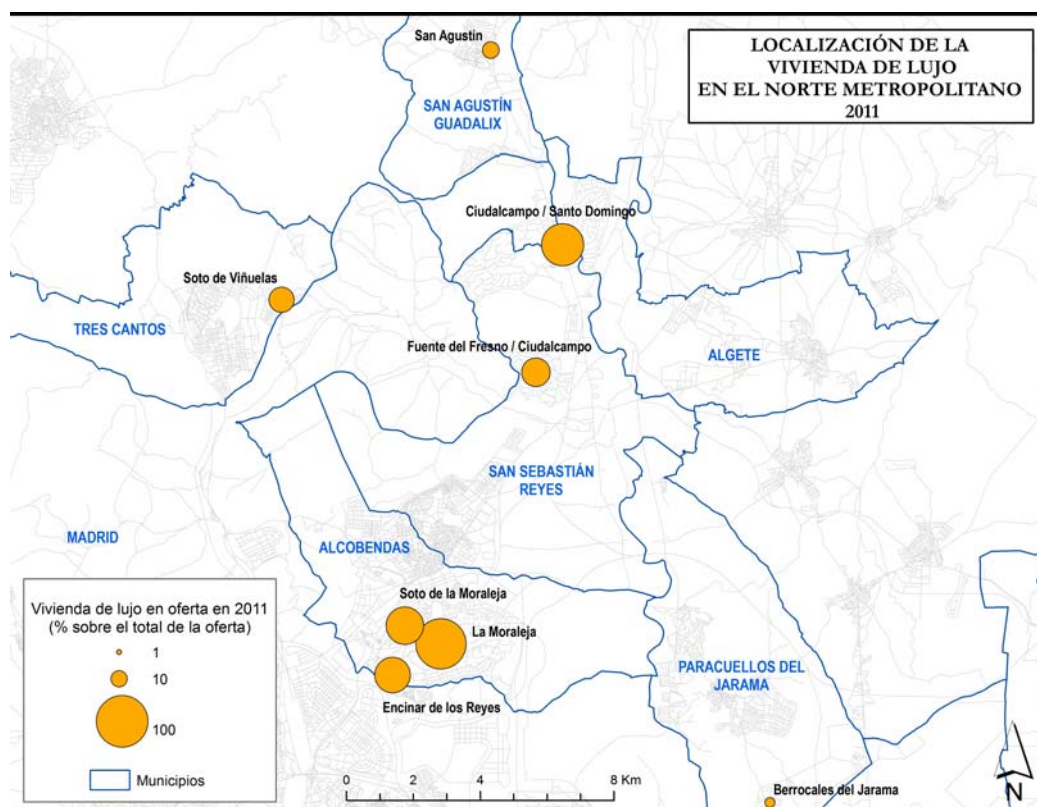
En el **Cuadro 7.13** se expone una síntesis de la información tomada de la muestra de ofertas de viviendas de lujo en el 2010 tomada de idealista.com, a través de la cual podemos analizar las características generales de esas casas exclusivas. En primer lugar, destaca que fuera de la ciudad de Madrid sólo el 9,3 % de las viviendas de lujo en oferta son pisos en bloques plurifamiliares y por tanto, se puede decir que la casa unifamiliar es la protagonista de la exclusividad residencial en el Área Metropolitana. Estas unifamiliares de lujo tienen una parcela media de mayor tamaño que en la capital y su precio medio oscila de forma importante según el municipio.

Como en el caso del municipio de Madrid contamos con la información de la muestra de 2010 y 2011, que hemos organizado en los **Cuadros 7.14 y 7.15**. En el **Cuadro 7.14** se presentan los datos de los 13 municipios que en el año 2011 cuentan con viviendas de lujo en oferta, siendo éstas un 31,3 % del total de 5.669 viviendas en venta. La distribución de la información por las zonas de los municipios se presenta siguiendo las delimitaciones urbanas que

<sup>54</sup> En este municipio se han incluido todas las ofertas referidas a la urbanización Ciudadcampo, que en parte se localiza en Colmenar Viejo.

establece la propia fuente de información. Esta zonificación introduce cierta distorsión en los datos, pues en ocasiones se incluyen en un mismo espacio conjuntos residenciales de categoría contrastada y en otros se agrupan unidades residenciales muy homogéneas desde el punto de vista de la calidad, la tipología edificatoria y la categoría social de los residentes. Sin perder de vista este condicionante, en los **Mapas 7.6 y 7.7** se han representado, a partir de esas demarcaciones, las localizaciones residenciales con oferta de vivienda de lujo en febrero del 2011, en función del porcentaje de las mismas sobre el total de la oferta. Los Mapas representan los dos sectores que indican los precios como zonas residenciales exclusivas, el Norte metropolitano, principalmente en el eje de la A-1, y el Oeste metropolitano entre Torreldones y Villaviciosa de Odón.

**Mapa 7.6.** Urbanizaciones o sectores en Norte del AMM con oferta de viviendas de lujo, en función de su porcentaje sobre el total de la oferta, en febrero del 2011. Aquí se incluyen los municipios de San Agustín de Guadalix y Algete, por contar con urbanizaciones exclusivas, a pesar de no pertenecer al AMM. Fuente: idealista.com. Elaboración propia.



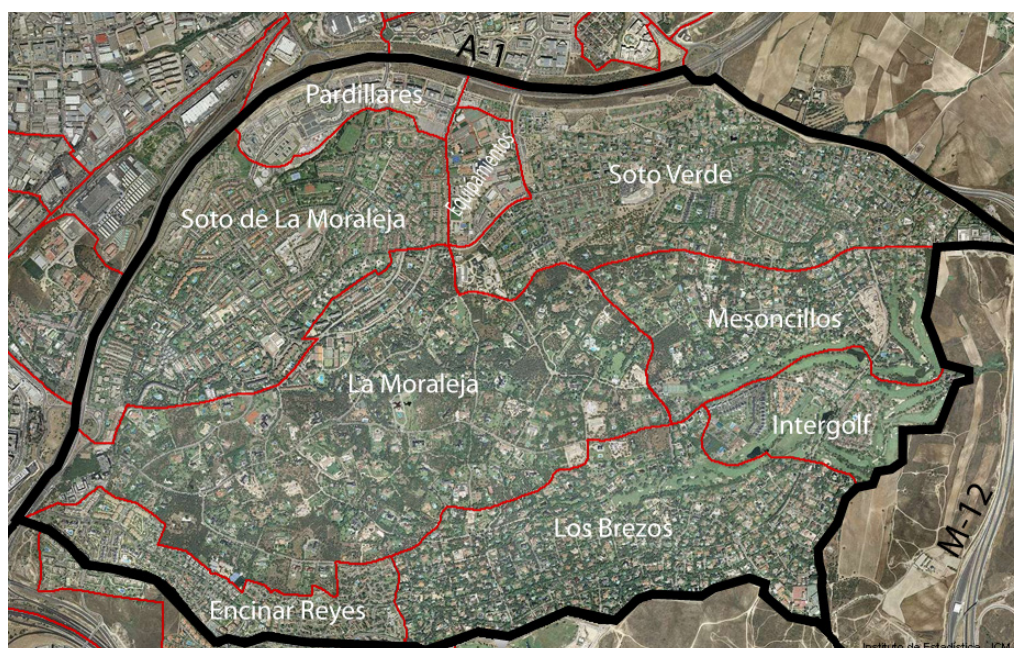
En el **Cuadro 7.15**, se recogen los datos de la muestra de las viviendas de lujo en oferta en marzo del 2010. En este caso, se presentan la información de aquellas urbanizaciones o zonas residenciales que se han podido identificar, dejando al margen la zonificación de idealista.com, para tratar de afinar en la caracterización de los espacios más exclusivos. Esto nos ha permitido por ejemplo, analizar la información de urbanizaciones como Ciudadcampo que se encuentra repartida entre dos municipios o

diferenciar entre las zonas de la exclusiva urbanización de La Moraleja en Alcobendas.

A partir de todos estos datos, planteamos un repaso municipio por municipio, presentando los espacios que los precios de venta de la vivienda han revelado como exclusivos y ahondando en las novedades del paisaje urbano que se hayan producidos en la última década.

Comenzamos en el norte del AMM, donde destaca sin duda, en el municipio de **Alcobendas**, el conjunto residencial de **La Moraleja** que, según los datos de idealista.com de 2009 (**Cuadro 7.12**), es la urbanización más lujosa de las situadas fuera del municipio de Madrid en función del precio medio de las viviendas unifamiliares (3.964.771 euros). Esta denominación de La Moraleja se refiere a una de las dos zonas en se divide el gran conjunto al que generalmente se da esa denominación, siendo el otro el Soto de la Moraleja. La Moraleja, queda dividida para la muestra de datos por los sectores del nomenclátor de Soto Verde, Mesoncillos, Intergolf, Los Brezos y La Moraleja, representados en la **Figura 7.37**.

**Figura 7.38.** Fotografía aérea del año 2010 del conjunto de La Moraleja con los sectores del nomenclátor que lo componen. Fuente: DGUET. Elaboración propia.



La Moraleja se corresponde con la zona más antigua de la urbanización, situada en el centro del conjunto, donde las parcelas alcanzan los 10.000 m<sup>2</sup> y la superficie media de las viviendas unifamiliares aisladas es de 830 m<sup>2</sup>. De acuerdo a nuestros datos, el 95,9 % de ofertas de viviendas en 2011 alcanzan aquí un precio igual o superior al millón de euros y el 79,6 % igualan o superan los



2.000.000 de euros. El nivel de segregación y exclusividad de este lugar es realmente excepcional, pues es difícil acceder a una vivienda por menos de un millón de euros y además aquí se encuentra el precio máximo de venta del AMM que asciende a los 15.000.000 de euros. El alto porcentaje de viviendas exclusivas en este sector cobra aún mayor relevancia si se tienen en cuenta las cifras absolutas, pues en la muestra del 2011 se ofertan nada menos que 212 residencias de lujo.

Los datos de la muestra de ofertas de viviendas de lujo de 2010 de La Moraleja se han clasificado en otras subzonas para tratar de caracterizar las diferencias. La parte este y norte de La Moraleja, compuesta por los sectores de Soto Verde, Mesoncillos e Intergolf, está formada por urbanizaciones de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas que, si bien tienen unas calidades excepcionales y en muchas ocasiones están cerradas, cuentan con menores superficies de parcela que el resto de La Moraleja y los precios de venta son algo más moderados. En el sur, sector Los Brezos, y en el Centro, sector La Moraleja, se alcanzan precios de venta más elevados y las viviendas son mayoritariamente unifamiliares aisladas que no forman parte de una promoción unitaria, y cuentan con parcelas de más de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie media.

Para el **Soto de La Moraleja**, los datos de la muestra de ofertas de venta de 2011 arroja un 52,7 % de viviendas de lujo, y un 5,2 % de las cuentan con un precio igual o superior a los 2 millones de euros. Estos porcentajes son mucho más moderados que los anteriores, sin embargo, hay que tener en cuenta que solo un 3,3 % de las casas en oferta tienen un precio inferior al medio millón de euros. La morfología residencial de este sector es mixta, formada por promociones unitarias cerradas de viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Según la muestra de 2010 en el Soto hay más pisos de lujo en oferta que viviendas unifamiliares, siendo en cifras absolutas el sector del AMM donde más viviendas de lujo se ofertan en la tipología de bloque colectivo.

Por su parte en **El Encinar de los Reyes** en 2011 encontramos que un 48,5 % de la oferta de viviendas tiene un precio igual o superior al millón de euros, un 4,5 % iguala o supera los dos millones de euros y no hay en venta ninguna vivienda por debajo de los 500.000 euros. Como en el Soto de la Moraleja, la tipología plurifamiliar tiene también un peso relevante en la oferta de 2010 y comparte con aquel sector la característica de estar formado por

promociones unitarias cerradas. Desde mediados de los años noventa en esta zona de El Encinar situada en Alcobendas se ha producido el mismo proceso de renovación que ya describimos para la zona situada en el municipio de Madrid, con derribo de las antiguas edificaciones y construcción de nuevas promociones de alto standing a cargo de diversas empresas.

Por su parte, en El Soto de la Moraleja en la última década se han ocupado algunas parcelas que quedaban vacantes, con nuevas urbanizaciones de viviendas unifamiliares y bloques colectivos. En una de ellas el Grupo Inmobiliario Gomendio ha construido en 2010 dos promociones plurifamiliares *Los Fresnos* con 35 viviendas y *Los Madroños* con 56 viviendas de alta calidad. En Los Fresnos en 2011 aún quedan por vender pisos de 1.100.000 euros<sup>55</sup>.

En la parte central de La Moraleja, hemos identificado que en la última década se han llevado a cabo numerosas reconstrucciones de las unifamiliares asiladas que ocupan las parcelas de más de 5.000 m<sup>2</sup>, por ejemplo en Camino Sur 70 y 72, en el Camino de la Fuente 4 y 6, y ocupaciones de solares aún sin construir, como en el Paseo de la Marquesa Viuda de Aldama 30 y 34.

Sin embargo, la mayor novedad de esta zona no se refiere al ámbito de lo residencial sino al terciario. En el sector denominado Pardillares (**Figura 7.38**), en la última década, se ha levantado un gran centro comercial y de ocio, así como nuevos edificios de oficinas y una de las sedes del centro de enseñanza privado Universidad Europea de Madrid. Estos equipamientos inciden en la cualificación de calidad del conjunto de La Moraleja.

Finalmente, hay que recordar que el conjunto de La Moraleja es un espacio residencial de baja densidad, abierto pero con vigilancia privada las 24 horas del día, que cuenta con dos campos del golf y un buen número de colegios privados de elite, algunos de ellos extranjeros, que ayudan a complementar la exclusividad de esta zona<sup>56</sup>. Además, cuenta con las ventajas del transporte público; como se ha señalado recientemente se ha inaugurado una estación de metro y toda la urbanización está servida por autobuses urbanos del Consorcio de Madrid.

**Figura 7.39.** Publicidad de Los Fresnos del grupo Gomendio en el Soto de la Moraleja. Fuente: [www.gomendio.com](http://www.gomendio.com).

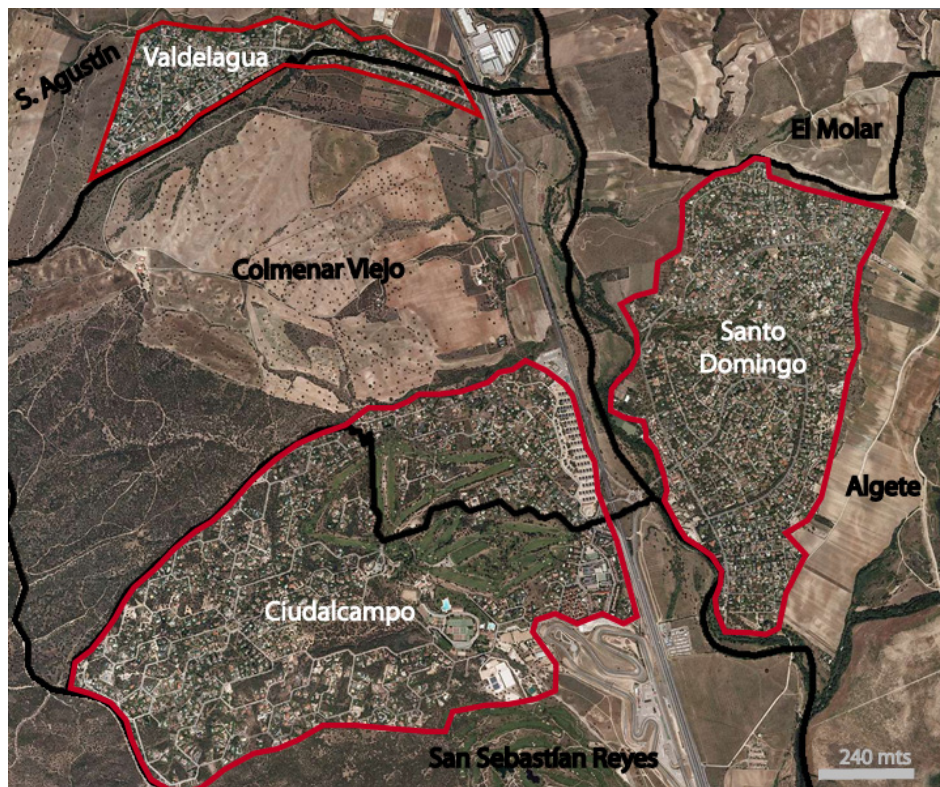


**Figura 7.40.** Comparativa de las fotografías aéreas de 2007 y 2011 de unas parcelas de La Moraleja donde se han producido renovaciones y construcciones en parcelas vacantes. Fuente: DGUET.

<sup>55</sup> [www.bienvenidosalsoto.com](http://www.bienvenidosalsoto.com)

<sup>56</sup> En el conjunto de La Moraleja no existe ningún centro de enseñanza público. Los dos institutos de enseñanza secundaria públicos más cercanos se localizan al Oeste de la autopista A-I, frente al Soto de La Moraleja.

Siguiendo en el norte del AMM, el portal inmobiliario *idealista.com* aúna en una misma demarcación las urbanizaciones de **Ciudad de Santo Domingo** perteneciente al municipio de Algete y **Ciudalcampo**, con un pequeño sector en Colmenar Viejo y la mayor parte en San Sebastián de los Reyes<sup>57</sup>. En el **Cuadro 7.13** los datos de estas dos urbanizaciones aparecen por duplicado, en el municipio de Algete y en el San Sebastián, para señalar la localización, sin mencionar Colmenar Viejo para facilitar la lectura (**Figura 7.39**).



**Figura 7.41.** Fotografías aéreas 2010 de las urbanizaciones de Valdelagua, Ciudadcampo y Santo Domingo, con los límites de los términos municipales. Fuente: DGUET.

El porcentaje de viviendas de lujo en oferta en 2011 el conjunto Santo Domingo-Ciudalcampo es elevado (67,1 % de un total de 243 viviendas) y solo un 6,2 % del total tienen un precio inferior al medio millón de euros, frente al 13,6 % que iguala o supera el precio de los 2 millones de euros. La información recogida en el año 2010 permite individualizar los datos de estas dos urbanizaciones cerradas de lujo donde domina la tipología unifamiliar aislada (**Cuadro 7.15**). La información sobre el tamaño medio de las viviendas, las parcelas, el precio del m<sup>2</sup> construido y precio máximo es solamente algo más elevada en Ciudadcampo, pudiendo decirse que se

<sup>57</sup> En esta unidad también se incluye la urbanización de Valdelagua, con sólo tres ofertas de venta en la muestra de 2011, razón por la que no aparece en el **Cuadro 13**. Se localiza en parte en Colmenar Viejo y mayoritariamente en San Agustín de Guadalix.



trata de urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas de categoría similar. En todo caso, Ciudalcampo cuenta con la ventaja de su posición junto al Monte de La Pesadilla y de contar con un campo de Golf en la propia urbanización y su correspondiente Club deportivo. Sin embargo, el puesto de Ciudalcampo en el ranking creado por idealista.com en 2009 en función del precio medio de venta, se equilibra con respecto a Santo Domingo con el mayor precio mínimo de venta en esta última (**Cuadro 7.12**).

Cabe señalar que Ciudalcampo cuenta con una promoción de viviendas unifamiliares pareadas y otra de bloques plurifamiliares localizadas junto a la autopista A-1 que introducen en el ámbito tipos residenciales distintos al unifamiliar aislado. En todo caso, estas viviendas también llegan a alcanzar precios de venta muy elevados: un piso de 350 m<sup>2</sup> costaba en 2010 1.050.000 euros.



**Foto 7.10.** Vista del perímetro de las viviendas de Ciudalgolf. Fot. AGC.



**Figura 7.43.** Publicidad de la promoción Ciudalgolf. Fuente: [www.ciudalgolf.com](http://www.ciudalgolf.com).

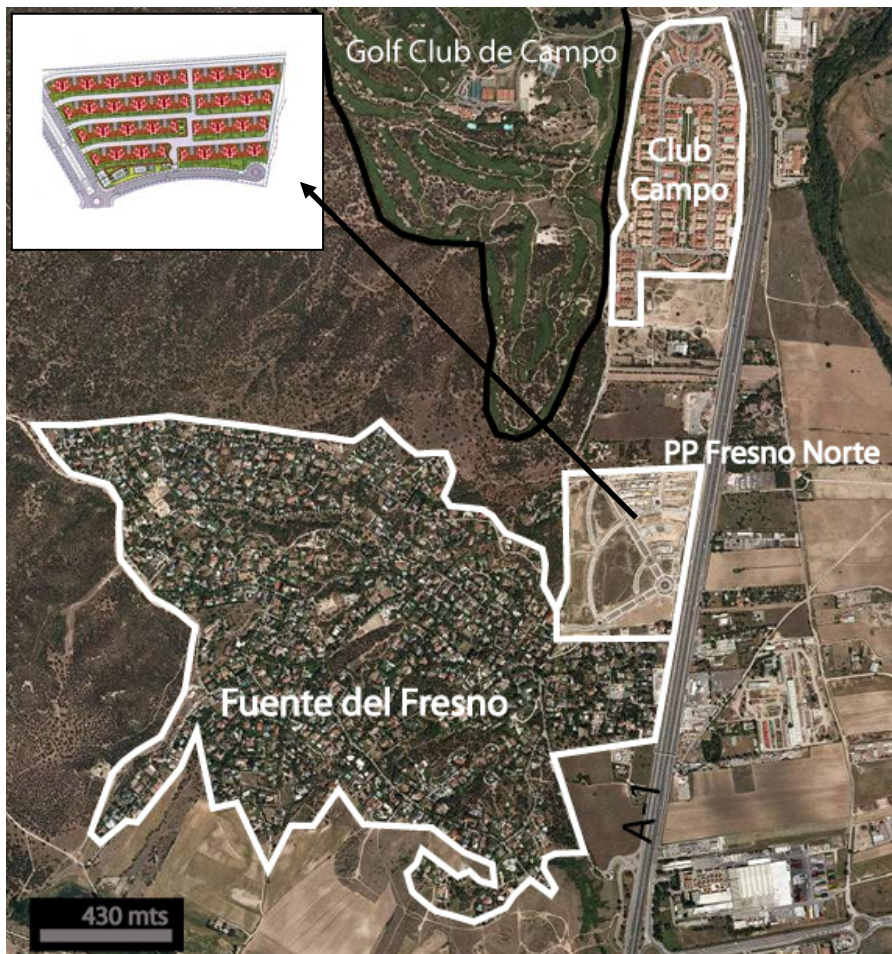


**Figura 7.42.** Fotografía aérea del año 2010 de la urbanización Ciudalcampo y Ciudalgolf. Fuente: DGUET (CAM).

En el año 2000 estas urbanizaciones contaban con un buen número de parcelas vacantes para unifamiliares aisladas y en la última década se han construido algunas de ellas, aunque en la actualidad siguen quedando terrenos sin edificar. Por otro lado, en una parcela vacante junto a la A-1, la empresa Ciudalcampo S.A., propietaria de la urbanización original, está desarrollando desde el año 2007 la promoción *Ciudalgolf*. Es una nueva urbanización cerrada compuesta de 75 viviendas independientes de más de 500 m<sup>2</sup> construidos con cinco dormitorios y seis cuartos de baños que comparten equipamientos privados como gimnasio, spa y seguridad privada 24 horas del día. La propia promotora utiliza para la publicidad el slogan



"la urbanización de lujo más segura" ya que cuenta con un doble control de acceso<sup>58</sup>. En 2011 aún quedaban casas por vender con un precio mínimo de 1.650.000 euros.



**Figura 7.44.** Fotografía aérea del año 2010 de las urbanizaciones Fuente del Fresno y Club de Campo y detalle de la ordenación de la promoción Las Azaleas de Fresno Norte. Fuente: [www.construccionessanmartin.com](http://www.construccionessanmartin.com) y DGUET.

Al sur de Ciudadcampo, en el municipio de San Sebastián de los Reyes la urbanización cerrada **Fuente del Fresno** es otro de los sectores residenciales exclusivos situados junto a la A-1, formado actualmente por 626 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas. En la muestra de ofertas de viviendas de 2011 cuenta con porcentaje más moderado de casos con precios sobre el umbral del millón de euros, un 31,3 %, así como sobre los dos millones de euros, un 3,7 %. Esto se debe a que la delimitación de idelista.com incluye en este mismo sector la urbanización **Club de Campo**, donde se localiza la totalidad de las viviendas en oferta por debajo de 500.000 euros. Esta urbanización, también cerrada, fue construida a principios de la década del 2000 con diseño de Miguel Oriol e Ybarra y está formada por 963 viviendas unifamiliares adosadas y una zona comercial<sup>59</sup>. El

<sup>58</sup> <http://www.ciudalgolf.com/>.

<sup>59</sup> <http://www.clubdecampo.org/>.

menor estatus de las viviendas de Club de Campo hace que ésta no aparezca en el **Cuadro 7.14** que con la información de la muestra de viviendas de lujo de 2010, pues solo Fuente del Fresno cuenta con viviendas en ese umbral.

Como en los casos anteriores, en Fuente del Fresno hoy día aún quedan parcelas vacantes. Además, en los últimos años entre Fuente del Fresno y la A-1, se ha puesto en marcha el Plan Parcial Fresno Norte, donde la empresa Construcciones San Martín está construyendo una nueva promoción de lujo llamada *Las Azaleas de Fresno Norte*. Se trata de una urbanización cerrada con 48 chalés pareados y 13 aislados, a la venta en 2011 a partir de 920.000 euros<sup>60</sup>.



**Figura 7.45.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 de un sector del Soto de Viñuelas. Se observa la diversidad de tipos residenciales. Fuente: DGUET.

Otra de las urbanizaciones con oferta de viviendas de lujo en el norte del AMM es **Soto de Viñuelas**, localizada en el municipio de Tres Cantos. Es una urbanización abierta que se construyó a finales de los años sesenta junto al monte del mismo nombre, cuando el terreno aún pertenecía al término municipal de Colmenar Viejo, quedando alejada físicamente del propio núcleo de Tres Cantos<sup>61</sup>. La muestra de 2011 alude a que 6 de las 25 viviendas ofrecidas en ese momento llegaban a un millón de euros o más (el 24 % del total), siendo el precio máximo 1.751.000 euros. Además otras 5 viviendas cuestan menos de 500.000 euros, siendo el precio mínimo 400.000 euros, por lo que se podemos concluir que en este espacio conviven residencias no sólo de diversa tipología (unifamiliares aisladas,

<sup>60</sup> <http://www.construccionessanmartin.com/>.

<sup>61</sup> El municipio de Tres Cantos se creó en 1991, como una escisión del término de Colmenar Viejo, siendo el más joven de la Comunidad de Madrid.

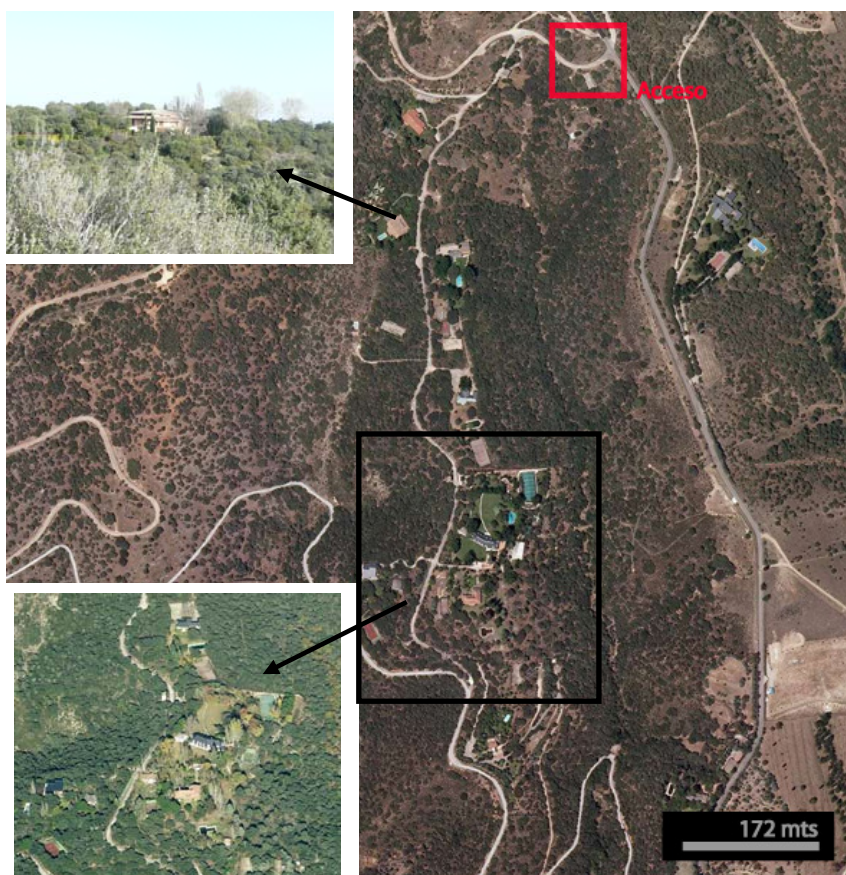


adosadas y pareadas y pisos en bloques plurifamiliares) sino también de distinta categoría en cuanto a su valor económico, y por tanto también los grupos socioeconómicos que la habitan son más heterogéneos.

En el municipio de **San Agustín de Guadalix**, el más septentrional con oferta residencial de lujo, en 2011 se registran 20 viviendas (10,9 % del total de la oferta), con precio igual o superior al millón de euros. La mayoría de ellas se localizan en la exclusiva urbanización cerrada **Valdelagua**, situada al sur del término, junto al límite de Colmenar Viejo, sobre el que se asienta una pequeña parte, y la A-I (**Figura 17**). Está compuesta por viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 1.500 a 3.000 m<sup>2</sup> con superficies construidas de entre 375 y 1.200 m<sup>2</sup>. En Valdelagua en 2011 había algunas ofertas de viviendas por 600.000 euros, que contrastan con las que superan los 2 millones de euros. La superficie edificada y la calidad de la misma, junto con el tamaño de la parcela, son los condicionantes que modulan los dos extremos de los precios.



**Foto 7.11.** Entrada con control de acceso a Valdelagua. Fot. AGC.



**Figuras 7.46 y 7.47 y Foto 12.** Fotografía aérea del año 2010 de la urbanización Monte Valdeoliva Alto, fotografía de una vivienda y fotografía aérea oblicua del año 2009 de un sector del conjunto. Fuente: DGUET y Fot. AGC.

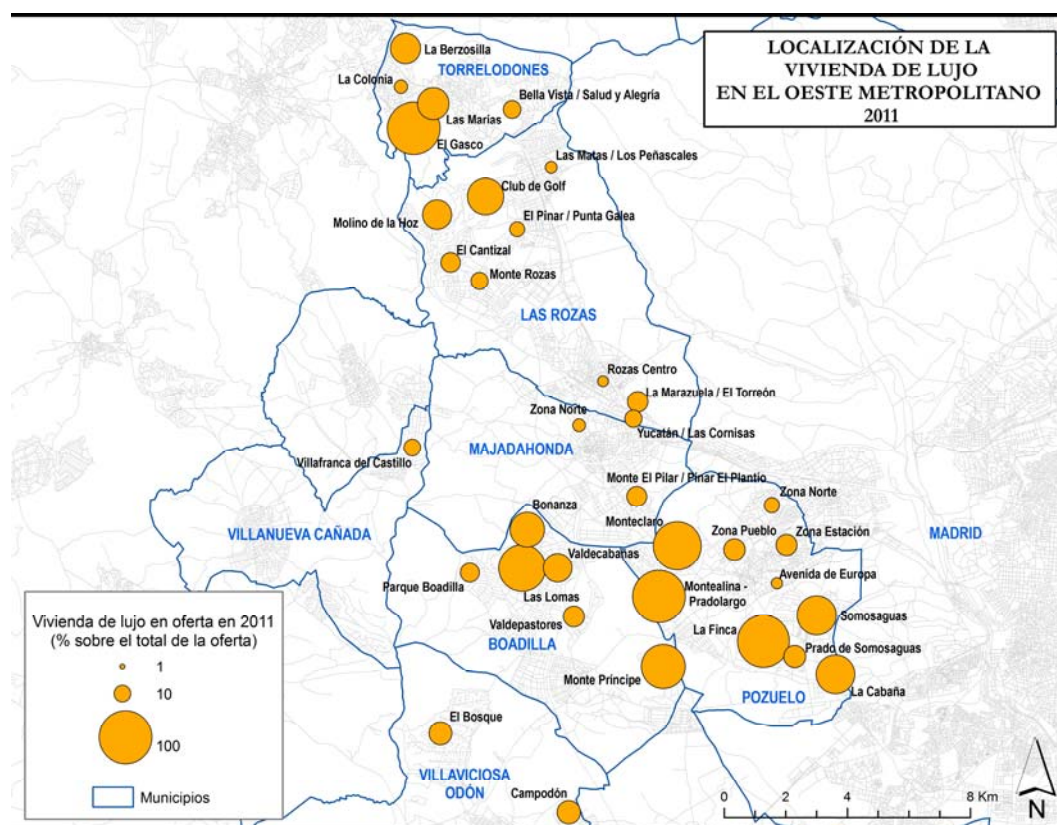
En el mismo municipio de San Agustín, encontramos en 2011 dos ofertas de casas de lujo en la urbanización **Monte Valdeoliva**

**Alto**, situada al norte del municipio, alejada del casco, en la ribera izquierda del río Guadalix. Se trata de urbanización cerrada con control de acceso, formada por grandes parcelas rodeadas de montes de titularidad privada. En la actualidad consta tan solo de 12 viviendas construidas (según la foto aérea del 2009), y dos de ellas estaban en venta en 2010, siendo casas independientes de 600 y 800 m<sup>2</sup> construidos sobre parcelas de 9.000 y 60.000 m<sup>2</sup> de superficie de monte. Sin duda se trata de un lugar muy exclusivo por el escaso número de parcelas y por el entorno natural privilegiado en el que se encuentra situada la propia urbanización.

Finalmente, en el Noreste del AMM, la muestra de 2011 señala la existencia de 11 ofertas de viviendas de lujo en la urbanización **Berrocales del Jarama**, situada al sur del término municipal de **Paracuellos del Jarama**, desconectada del casco antiguo, junto al límite con San Fernando de Hemares. Esta es una urbanización abierta, pero con control de acceso, formada por viviendas unifamiliares independientes en parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup>, con calidades y características muy diversas, y un club deportivo propio. Las viviendas de lujo recogidas en 2011 suponen un 4,1 % del total de la oferta, el porcentaje más bajo de todos los casos analizados, y hacen referencia a casas reformadas o de reciente construcción, con entre 400 y 700 m<sup>2</sup> construidos en parcelas de 1.600 a 3.500 m<sup>2</sup>. El nivel de exclusividad de Los Berrocales queda menguado con respecto a otras urbanizaciones del AMM según los datos del 2011, que recogen ofertas de chalets independientes en parcelas de 1.600 m<sup>2</sup> por 600.000 euros.

En el Oeste del AMM, comentamos en primer lugar el caso del municipio de **Pozuelo de Alarcón**, que acoge las zonas residenciales más exclusivas del sector: La Finca, Montealí, Pradolargo, Monteclaro y Somosaguas. Todas ellas en la muestra del 2011 tienen un porcentaje superior al 80 % de casas de lujo de venta sobre el total de la oferta, siendo, junto con La Moraleja, las zonas más segregadas del AMM. A excepción de La Finca, todas estas zonas exclusivas de Pozuelo han sufrido pocas modificaciones desde el año 2000.





En 2009, al conjunto residencial denominado **La Finca**, idealista.com lo cataloga, a partir del precio de las viviendas unifamiliares, como la tercera urbanización más lujosa de la región de Madrid, con un precio medio de esas viviendas de 3.507.500 euros y el precio mínimo más alto del ranking, 1.800.000 euros (**Cuadro 7.12**). Este conjunto es, por sus dimensiones (más de 300 hectáreas) y el elevado precio de las viviendas, el ámbito residencial cerrado, más segregado y de mayor lujo de todos los espacios residenciales exclusivos desarrollados en los últimos años en Madrid, cuya construcción se inició a finales de los años noventa y aún está sin concluir. Está formado por promociones de distintos tamaños y tipos de viviendas, englobadas dentro del ámbito del Plan Parcial denominado Somosaguas Sur, que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Pozuelo el 22 de febrero de 1996 y desarrollado por la empresa Promociones y Concursos Inmobiliarios S.A.<sup>62</sup>.

Algunas de las promociones que forman parte del conjunto de La Finca quedan adscritas en la zonificación de idealista.com dentro de **Prado de Somosaguas**, siendo las viviendas de esas urbanizaciones las que corresponden a la mayor parte de los datos de las residencias de lujo, donde la presencia de los inmuebles

**Mapa 7.7.** Urbanizaciones o sectores en Oeste del AMM con oferta de viviendas de lujo, en función de su porcentaje sobre el total de la oferta, en febrero del 2011. Fuente: idealista.com. Elaboración propia.

<sup>62</sup> La Atalaya, nº 8, 1996 (8).

construidos por la inmobiliaria Vallehermoso en los años ochenta y noventa, modera los porcentajes de lujo para el año 2011<sup>63</sup>.



**Figura 7.48.** Fotografía aérea del año 2010 del conjunto residencial La Finca en Pozuelo de Alarcón. Fuente: DGUET.



**Figura 7.49.** Ficha técnica del estudio de arquitectura A-Cero de la promoción Los Lagos dentro del conjunto de La Finca. Fuente: [www-a-cero.com](http://www-a-cero.com).

Atendiendo solamente a las cifras de La Finca, el 97,1 % de la oferta de viviendas en 2011 (138 en total) tiene un precio igual o superior al millón de euros y el 65,9 % igual o superior a los 2 millones de euros. Solo cuatro viviendas tienen un precio inferior al millón de euros y aquí encontramos el segundo precio más elevado de venta: 10.000.000 de euros, que corresponde a la muy exclusiva urbanización **Los Lagos**, diseñada por el conocido estudio de arquitectura especializada en lujo **A-Cero**, con 1.300 m<sup>2</sup> construidos sobre una parcela de 3.100 m<sup>2</sup> de superficie. De las 125 viviendas de lujo identificadas en este sector en 2010, 24 son pisos que se sitúan en el sector de Prado de Somosaguas y tienen una superficie construida mínima de 450 m<sup>2</sup>, mientras que las unifamiliares aisladas más caras llegan a tener 1.600 m<sup>2</sup> construidos en parcelas de hasta 5.000 m<sup>2</sup>.

En Pozuelo de Alarcón, las urbanizaciones cerradas de **Monte Alina** y **Prado Largo**, también se engloban en una misma unidad espacial en el portal inmobiliario idealista.com y por tanto comparten los datos que presentamos para el año 2011. El 100 % de las 78 viviendas que componen la muestra tomada en febrero de ese año son residencias de lujo, y el 41 % iguala o supera los 2 millones de

<sup>63</sup> En el Ranking sobre urbanizaciones de lujo propuesto por idealista.com en el 2009 (**Cuadro 7.12**) los datos de la zona Prado de Somosaguas corresponden, sin duda, a la parte oriental de la operación La Finca que queda dentro de esa demarcación.



euros. En la muestra de 2010 solo se han identificado dos ofertas en Prado Largo, ambas de más de 3 millones de euros, mientras que en Monte Alina encontramos 57 viviendas de lujo en oferta, con un precio máximo de 7.000.000 de euros<sup>64</sup>. En ambas urbanizaciones el modelo utilizado es el unifamiliar aislado, con parcelas de tamaño variado, desde el máximo de 10.800 m<sup>2</sup> en las zonas más antiguas, al mínimo de 1.100 m<sup>2</sup> en la parte norte y más reciente del sector. La mayoría de las viviendas en venta en la zona corresponden a la promoción realizada en el norte de la urbanización por la inmobiliaria Levitt en los años noventa<sup>65</sup>. Según los datos de idealista.com del año 2009 (**Cuadro 7.12**) el precio mínimo de venta ese año en Monte Alina era de 900.000 euros y el precio medio de 2.366.089 euros, siendo según esa fuente la tercera urbanización más exclusiva del AMM.



**Figura 7.50.** Fotografía aérea del año 2010 con las urbanizaciones de Monteclaro, Monte Alina, Prado Largo y La Cabaña  
Fuente: DGUET.

En la urbanización cerrada de **Monte Claro** el 82,9 % de las 82 viviendas en venta tomadas en la muestra de 2011 eran de lujo, y solo 14 tenían un precio inferior al millón de euros y superior a

<sup>64</sup> Hay que tener en cuenta que Prado Largo

<sup>65</sup> Aquí es donde Aznar se compró una casa en 1999.

500.000 euros. El precio máximo alcanzado en las casas ofertadas en esa fecha es de 5.000.000 de euros y un 13,4 % del total del total igualaba o superaba los 2 millones de euros. En vista a estos datos, se puede concluir que Monteclaro tiene un nivel de exclusividad ligeramente inferior al de sus vecinas Montealina y Pradolargo, y así lo refleja también el ranking de idealista.com de 2009 (**Cuadro 7.12**). Esta urbanización, también ejecutada por la misma inmobiliaria Levitt, está formada por viviendas unifamiliares aisladas de 250 a 670 m<sup>2</sup> construidos, sobre parcelas de entre 700 y 2.200 m<sup>2</sup>.

En Pozuelo hay que señalar la sorprendente proporción de ofertas de casas de lujo que alcanza en 2011 el sector de la parcelación de **La Cabaña**, 18 de las 33 viviendas en venta. No obstante, solo una de ellas supera los 2 millones de euros, siendo el máximo de este sector, 2.200.000 euros, y en esta zona no hay en oferta ninguna vivienda por debajo de los 500.000 euros. En la muestra de 2010 se identificaron allí 14 viviendas de lujo, chalés independientes con un tamaño de 220 a 700 m<sup>2</sup> construidos en parcelas de 700 a 1.200 m<sup>2</sup>. La Cabaña es una parcelación situada frente a las exclusivas urbanizaciones de Monte Alina y Prado Largo, separada de ellas por la carretera M-513, cuyos inicios se remontan a los años veinte del siglo XX<sup>66</sup>. No cuenta con la cuidada urbanización y mantenimiento de las anteriores y sin duda su proximidad a la ciudad de Madrid y a las señaladas urbanizaciones de lujo, ha debido alentar la alta valoración económica que actualmente tienen las viviendas y el suelo vacante en La Cabaña. Sin embargo, aún quedan edificaciones de carácter modesto que denotan la heterogeneidad socioeconómica de sus habitantes.

Finalmente, al este del municipio de Pozuelo de Alarcón se sitúa la zona denominada **Somosaguas** en idealista.com, que abarca las urbanizaciones Somosaguas A, Somosaguas Norte, El Montecillo, el sector de Somosaguas Centro y el antiguo casco de Húmera (**Cuadro 7.14**). Somosaguas A, Somosaguas Norte y El Montecillo son urbanizaciones cerradas que están compuestas por viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran tamaño, mientras que en la zona de Somosaguas Centro se encuentran varias promociones con tipologías de unifamiliares adosadas y pareadas donde las parcelas no superan los 550 m<sup>2</sup>. Tomando el conjunto, según los datos de 2011 se ofertan 193 viviendas, de las cuales el 55,4 % son de lujo y un 25,9 % tienen un precio igual o superior a los 2 millones de euros. La mayoría

---

<sup>66</sup> Valenzuela (1977: 337) fija sus inicios en 1926.



de las viviendas que tienen un precio inferior al millón de euros corresponden sin duda al casco de Húmera y al sector de Somosaguas Centro, situándose las más caras en las urbanizaciones cerradas del sector A y Norte. A ellas deben referirse los datos de la clasificación del 2009 que sitúa a Somosaguas en la cuarta posición de las zonas más exclusivas de Madrid fuera de la capital (**Cuadro 7.12**). El desglose de los datos recogidos en el 2010 corrobora esas diferencias en los precios de venta, siendo en Somosaguas A y Norte donde se localiza el precio medio de venta más elevado de las viviendas de lujo, con un máximo de 8.000.000 de euros. En Somosaguas Norte, 21 de las 28 casas de lujo en venta en 2010 superaban los 2 millones de euros, 12 de las 13 en Somosaguas A y otras 4 en El Montecillo. En estas tres urbanizaciones las viviendas muestreadas en 2010 superan siempre los 500 m<sup>2</sup> construidos y también en muchas ocasiones los 1.000 m<sup>2</sup>, en parcelas que generalmente sobrepasan los 2.000 m<sup>2</sup>.

En el municipio de **Boadilla del Monte**, la urbanización con los datos más llamativos en la muestra de 2011 es **Las Lomas**, un sector abierto de viviendas unifamiliares aisladas, donde del total de 83 viviendas en oferta, el 80,7 % son de lujo. Sin embargo, el porcentaje de las que igualan o superan los 2 millones de euros es moderado, 7,2 % (6 viviendas), siendo el precio máximo de 3.090.000 euros y además, se han identificado 16 residencias con precio inferior al millón de euros. Las 52 viviendas de lujo recogidas en la muestra del año 2010 se levantan sobre parcelas de entre 1.500 y 5.200 m<sup>2</sup> con superficies construidas de 250 a 1.250 m<sup>2</sup>.

Inmediatamente al norte de Las Lomas, se sitúa la urbanización **Bonanza**, que en 2011 tiene un 43,6 % de la oferta de viviendas en venta con precio igual o mayor al millón de euros sobre un total de 39 viviendas, de las que tan solo 4 igualan o superan el precio de los 2 millones de euros. Bonanza tiene las mismas características tipológicas que Las Lomas, pero de acuerdo con los precios de venta del año 2009 se sitúa en una posición menor.

Uno de los mayores impactos paisajísticos producidos en esta zona residencial de alto standing en los últimos años, ha sido la construcción de la autopista de circunvalación M-50 que, a pesar de estar parcialmente soterrada, ha dividido en dos al municipio de Boadilla. A ambos lados de la misma recientemente se han desarrollado nuevas promociones orientadas al segmento del lujo, que introducen algunas novedades en estos paisajes exclusivos. Así por ejemplo siguiendo la carretera M-516, en las cercanías de la lujosa

urbanización **Las Encinas de Boadilla** encontramos *Coto de las Encinas*, una promoción cerrada de 50 chalés pareados de lujo realizada por la empresa Inmolince<sup>67</sup>. Otro ejemplo es la promoción que la empresa Inmobiliaria Acervo está construyendo con el estudio de arquitectura A-Cero en el sector Los Fresnos A, junto a la M-50. Se trata de tres conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas y aisladas con precios de venta en 2011 a partir de 1.225.000 euros<sup>68</sup>.

**Figura 7.51.** Fotografía aérea del año 2010 de la promoción Coto de las Encinas en Boadilla del Monte. Fuente: DGUET.



**Foto 7.13.** Detalle de la entrada del Coto de las Encinas. Fuente: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com).



**Figura 7.52.** Plano de la Urbanización Los Fresnos con las viviendas edificadas en 2011. Fuente: [www.acervoinmobiliaria.com](http://www.acervoinmobiliaria.com).



En mismo municipio de Boadilla, la urbanización **Montepríncipe** es la que registra el precio máximo de venta tanto en la muestra del año 2010 como en la de 2011. En esa última fecha, el 71,1 % de las 38 viviendas en oferta son de lujo y 12 de ellas (el 31,6 %) tienen un precio igual o superior a los 2 millones de euros. En esta urbanización se mezcla la tipología unifamiliar aislada en grandes parcelas de más de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie, con promociones unitarias de unifamiliares adosadas o pareadas, que diversifican la oferta de viviendas exclusivas, con distintos tamaños, desde 250 a 1.100 m<sup>2</sup> construidos. En el año 2009 el precio mínimo de venta era de 720.000 euros y por su precio medio en ese año se trata de la sexta urbanización más exclusiva del AMM (**Cuadro 7.12**).

Siguiendo en la zona oeste de Madrid, en el municipio de **Las Rozas** el sector bajo el nombre de la urbanización **Club de Golf**,

<sup>67</sup> Diseñada por el arquitecto Juan Monteverde de Mesa, finalizada en el año 2009 ([http://www.hansgrohe.es/es\\_es/137247.htm](http://www.hansgrohe.es/es_es/137247.htm)). En el año 2011 aún hay casas a la venta de 350 m<sup>2</sup> por 1.100.000 euros (idealista.com)

<sup>68</sup> <http://www.acervoinmobiliaria.com>

tienen en 2011 un 48,4 % de su oferta residencial (124 viviendas) con precio de lujo, siendo el más exclusivo del municipio en función del precio de venta. Esta zona agrupa tanto la propia urbanización cerrada Nuevo Club de Golf, compuesta por viviendas unifamiliares aisladas, como los conjuntos denominados Las Matas Altas y Los Encinares situados junto a la N-VI y formados por pequeñas promociones de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera de superficies moderadas. La práctica totalidad de las residencias ofrecidas en el 2011 con precio inferior al medio millón de euros se localizan en estos últimos sectores, mientras que las casas de lujo corresponden a Nuevo Club de Golf, sin duda más exclusivo y segregado, no solo gracias a su cerramiento sino también al equipamiento de Golf con su club social y al mayor tamaño de las parcelas y viviendas. Allí se localizan el 14,5 % de las ofertas que igualan o superan los 2 millones de euros y es donde se alcanza el precio máximo de 5.500.000 euros. De acuerdo con la muestra de las residencias de lujo del 2010 sabemos que en esta selecta urbanización existen viviendas aisladas a partir de 220 m<sup>2</sup> construidos, siendo abundantes las que superan los 1.000 m<sup>2</sup>, en parcelas de entre 1.000 y 8.800 m<sup>2</sup>.



**Foto 7.14 y 7.15.** Calles y mansiones de la urbanización Nuevo Club de Golf. Fot. AGC.

Al oeste de Nuevo Club de Golf y separada de la misma por el arroyo de la Torre, encontramos la urbanización cerrada **Molino de la Hoz**, que al este limita con el río Guadarrama. En 2011 en esta zona un 30,2 % de las 92 viviendas en venta igualaban o superaba el precio del millón de euros y solo 4 de ellas se encontraban tras el umbral de los 2 millones de euros, siendo el máximo 2.500.000 euros. Son proporciones de lujo más moderadas que las del sector de Club de Golf y, por tanto, cabe aludir a su menor categoría en función del precio de la vivienda. En la parte occidental de Molino de la Hoz, próxima al curso del Guadarrama, se encuentran una serie de

promociones de pequeño tamaño de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas con superficies construidas y de parcela menores a las de la tipología general unifamiliar aislada que domina en la urbanización. Esa zona es la que mayoritariamente acoge las ofertas de viviendas por debajo del millón de euros, siendo la que probablemente respalda la menor categoría. Además, aquí cuentan con la desventaja de la ausencia de campo de golf, aunque esta diferencia debería poder quedar compensada con los equipamientos educativos privados de Molino de la Hoz, que también dispone de su propio club social. Siguiendo los datos de la muestra de oferta residencial de lujo del 2010, observamos que las 20 viviendas catalogadas son unifamiliares aisladas, con entre 300 y 900 m<sup>2</sup> construidos en parcelas de 1.500 a 3.800 m<sup>2</sup>.

Como señalamos al comienzo del capítulo, en la última década, en Las Rozas se han construido nuevos sectores residenciales de alto standing. Entre las recientes actuaciones destacamos, en el sector de El Cantizal y Punta Galea, las llevadas a cabo por la inmobiliaria Levitt con viviendas unifamiliares de alta calidad: la promoción cerrada *Altos de Lazarejo* y la promoción abierta *Levitt Gardens*, ambas para grupos sociales de alta capacidad económica<sup>69</sup>.

**Foto 7.6.** Detalle de unas viviendas en Altos de Lazarejo. Fot. AGC.

**Figura 7.48.** Fotografía aérea del año 2010 de un sector de Altos de Lazarejo. Fuente: DGUET.



Pasando al municipio de **Majadahonda**, podemos subrayar la importancia como sector exclusivo de la zona de la **Carretera de El Plantío**, en el noreste del municipio, entre la calle de las Norias, la Avenida de España y el límite con Las Rozas, que agrupa un buen número de promociones y urbanizaciones, en su mayoría de viviendas unifamiliares. En la muestra del 2011 en este sector delimitado por idealista.com, el 16,2 % de las 234 viviendas en oferta cuesta al menos un millón de euros, superando solo una vivienda los 2 millones. El

<sup>69</sup> Algunas de las nuevas zonas promocionadas por la inmobiliaria Levitt en Las Rozas, tienen a principios de 2011 casas a la venta en el mercado de segunda mano por un precio mínimo de 750.000 euros (idealista.com).



porcentaje de la oferta con precio inferior a los 500.000 euros es del 34,6 %, lo que da idea de la mezcla en este espacio de residencias de diversa categoría. Cabe señalar que las viviendas de lujo de este sector son unifamiliares generalmente independientes, con superficies construidas de entre 150 y 900 m<sup>2</sup> en parcelas de entre 300 y 2.400 m<sup>2</sup>.



**Figura 7.53.** Fotografía aérea del año 2010 de de la Zona Carretera de El Plantío establecida por idealista.com. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

En Majadahonda, el sector denominado **Monte de El Pilar**, con su exiguo 14,5 % de oferta de viviendas de lujo sobre un total de 152 en 2011, es otra de las zonas que merece ser comentada. De acuerdo con los límites de la fuente idealista.com, reúne la urbanización cerrada El Pinar del Plantío, la urbanización abierta Interland de viviendas unifamiliares, y los sectores Cerro de las Norias, de unifamiliares pareadas, y Cerro del Espino y Monte El Pilar, de bloques plurifamiliares, entre otros. Dentro de todo el conjunto, solo un 7,2 % de la oferta de 2011 tiene un precio inferior a 500.000 euros, y la mayoría se sitúa entre ese umbral y el millón de euros (el 78,3 %). Lo que aquí interesa es saber dónde se localiza exactamente la vivienda de lujo y en ese sentido, los datos de 2010 nos muestran que este tipo, ya sean aisladas o pareadas, se ubica preferentemente en la urbanización **El Pinar del Plantío** y en **Interland**, en parcelas de un máximo de 1.500 m<sup>2</sup>. Por su parte, los pisos con precio de lujo corresponden al sector delimitado por las calle Príncipe de Asturias y Rey Juan Carlos, formando parte de promociones plurifamiliares de reciente construcción, de alta categoría, cerradas y con equipamientos comunes de gran calidad, teniendo una superficie construida máxima de 200 m<sup>2</sup>. Esta es una

zona que ha sufrido una gran transformación en la última década, con nuevas ordenaciones y apertura de calles que han supuesto la creación de un nuevo paisaje residencial de tonos exclusivos y desde luego donde los grupos sociales modestos no tienen cabida (**Figuras 7.50 y 7.51**).



**Figuras 7.54 y 7.55.** Fotografías aérea del año 2001 y 2009 de un sector del municipio de Majadahonda. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

En la zona más septentrional del Oeste metropolitano, en el municipio de **TorreloDONEs**, los conjuntos residenciales de El Gasco, Las Marías y La Berzosilla tienen en la muestra de ofertas de viviendas de 2011, unos considerables porcentajes de residencias de lujo, aunque en números absolutos éstas no son especialmente cuantiosas. En **El Gasco** el total de las 8 viviendas en oferta iguala o supera el precio del millón de euros y dos de ellas los 2 millones de euros. Se trata de una urbanización muy aislada situada al sur de las vías del ferrocarril Madrid-Ávila e inserta en el Monte Hontanilla, compuesta por viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de más de 2.000 m<sup>2</sup>. Igualmente aislada se encuentra la urbanización **La Berzosilla**, en este caso al norte de la carretera N-VI, con iguales características a El Gasco, pero con menor porcentaje de viviendas de lujo en oferta, 5 de un total de 15, con similar proporción de oferta de lujo en 2011, encontramos en **Las Marías** 11 de las 30 viviendas en venta, localizada frente a El Gasco, al norte del ferrocarril, comparte la estructura y características de las anteriores.

Continuando con el Oeste metropolitano de Madrid, pero ahora en la parte más meridional, en el término municipal de Villaviciosa Odón, dos urbanizaciones abiertas, **El Bosque** y **Campodón**, cuentan con residencias de lujo en las muestras de oferta de vivienda del 2010 y 2011. La primera se sitúa junto al cauce del

Guadarrama, completamente aislada con respecto al casco de Villaviciosa, mientras que Campodón se encuentra más próxima al mismo, junto a la carretera M-506. Ambas urbanizaciones, en 2011 contaban con un 19 % de viviendas de lujo (24 en El Bosque y 12 en Campodón) y similares porcentajes de ofertas por debajo de los 500.000 euros (24-26 %) y solo 1 vivienda por encima de los 2 millones de euros. Comparten el tipo edificatorio de la unifamiliar aislada como característica general y aunque El Bosque cuenta con Campo de Golf, carecemos de datos que confirmen si goza de un mayor standing residencial que Campodón.

El último municipio del oeste donde las ofertas de vivienda de lujo tienen cierto peso es **Villanueva de la Cañada**. El portal idealista.com presenta la información de oferta inmobiliaria del total del término municipal sin subdivisiones y así aportamos los datos de la muestra de 2011. Los datos de ese año arrojan que de las 300 viviendas en oferta el 10,3 % eran, por su precio, de lujo. Este porcentaje puede parecer moderado comparado con otras zonas presentadas anteriormente, sin embargo, hay que tener en cuenta que la totalidad de las 31 viviendas de lujo se localizan en la urbanización cerrada **Villafranca del Castillo**, donde los precios de las viviendas no bajaban en 2011 de los 700.000 euros. Por tanto, esta urbanización altamente segregada y alejada del casco, es la única zona exclusiva del municipio, compuesta por viviendas unifamiliares aisladas con superficies de 280 a 900 m<sup>2</sup> construidos en parcelas de entre 1.500 y 5.000 m<sup>2</sup>.



Municipio	Localización	Total	Hasta 500 mil euros	%	500 mil a 1 millón	%	> ó = 1 millón	% lujo	Máximo 2011	> ó = 2 mills	%
Acobendas	El Encinar de los Reyes	66	0	0	34	51,5	32	<b>48,5</b>	4.000.000	3	4,5
	La Moraleja	221	1	0,5	8	3,6	212	<b>95,9</b>	15.000.000	176	79,6
	Soto de La Moraleja	330	11	3,3	145	43,9	174	<b>52,7</b>	4.500.000	17	5,2
Algete	S. Domingo/Ciudalc.*	243	15	6,2	65	26,7	163	<b>67,1</b>	4.500.000	33	13,6
Boadilla	Bonanza	39	0	0	22	56,4	17	<b>43,6</b>	2.490.000	4	10,3
	Las Lomas	83	3	3,6	13	15,7	67	<b>80,7</b>	3.090.000	6	7,2
	Monte Príncipe	38	0	0	11	28,9	27	<b>71,1</b>	3.780.000	12	31,6
	Parque Boadilla	45	2	4,4	37	82,2	6	<b>13,3</b>	1.950.000	0	0
	Valdecabañas	37	1	2,7	25	67,6	11	<b>29,7</b>	2.000.000	1	2,7
	Valdepastores	62	14	22,6	38	61,3	10	<b>16,1</b>	2.950.000	2	3,2
Las Rozas	El Pinar/Punta Galea	143	78	54,5	53	37,1	12	<b>8,4</b>	2.000.000	1	0,7
	Rozas Centro	337	295	87,5	27	8,0	15	<b>4,5</b>	1.900.000	0	0
	Club de Golf	124	41	33,1	23	18,5	60	<b>48,4</b>	5.500.000	18	14,5
	El Cantizal	211	133	63,0	48	22,7	30	<b>14,2</b>	2.950.000	4	1,9
	La Marazuela	92	38	41,3	40	43,5	14	<b>15,2</b>	1.750.000	0	0
	Los Peñascales	101	23	22,8	73	72,3	5	<b>5,0</b>	1.350.000	0	0
	Molino de La Hoz	92	3	3,3	61	66,3	28	<b>30,4</b>	2.500.000	4	4,3
	Monte Rozas	138	38	27,5	85	61,6	15	<b>10,9</b>	4.000.000	2	1,4
	Yucatán Las Cornisas	85	68	80,0	8	9,4	9	<b>10,6</b>	1.872.000	0	0
Majadahonda	Carretera El Plantío	234	81	34,6	115	49,1	38	<b>16,2</b>	2.350.000	1	0,4
	Monte El Pilar	152	11	7,2	119	78,3	22	<b>14,5</b>	1.700.000	0	0
	Zona Norte	146	105	71,9	32	21,9	9	<b>6,2</b>	1.350.000	0	0
Paracuellos del Jarama		266	203	76,3	59	22,2	11	<b>4,1</b>	1.500.000	0	0
Pozuelo	Av. Europa	219	82	37,4	127	58,0	10	<b>4,6</b>	1.575.000	0	0
	La Cabaña	33	0	0	15	45,5	18	<b>54,5</b>	2.200.000	1	3,0
	La Finca	138	0	0	4	2,9	134	<b>97,1</b>	10.000.000	91	65,9
	Montealina/ Pradolargo	78	0	0	0	0	78	<b>100</b>	6.000.000	32	41,0
	Monteclaro	82	0	0	14	17,1	68	<b>82,9</b>	5.000.000	11	13,4
	Prado Somosaguas	167	20	12,0	118	70,7	29	<b>17,4</b>	9.500.000	6	3,6
	Somosaguas	193	14	7,3	72	37,3	107	<b>55,4</b>	8.500.000	50	25,9
	Zona Estación	124	29	23,4	75	60,5	20	<b>16,1</b>	1.500.000	0	0
	Zona Norte Pozuelo	192	55	28,6	121	63,0	16	<b>8,3</b>	6.500.000	3	1,6
	Zona Pueblo	170	65	38,2	76	44,7	29	<b>17,1</b>	4.166.000	12	7,1
San Agustín Guadalix		183	134	73,2	29	15,8	20	<b>10,9</b>	3.000.000	2	1,1
SS Reyes	S. Domingo/ Ciudalc.*	243	15	6,2	65	26,7	163	<b>67,1</b>	4.500.000	33	13,6
	F. Fresno/ Club Campo	134	46	34,3	46	34,3	42	<b>31,3</b>	3.300.000	5	3,7
Torrelodones	Bellavista/ Salud Alegría	44	4	9,1	35	79,5	5	<b>11,4</b>	1.700.000	0	0
	Colonia	64	27	42,2	33	51,6	4	<b>6,3</b>	1.692.000	0	0
	El Gasco	8	0	0	0	0	8	<b>100</b>	3.200.000	2	25,0
	La Berzosilla	15	1	6,7	9	60,0	5	<b>33,3</b>	3.850.000	1	6,7
	Las Marías	30	0	0	19	63,3	11	<b>36,7</b>	2.600.000	2	6,7
Tres Cantos	Soto de Viñuelas	25	5	20,0	14	56,0	6	<b>24,0</b>	1.751.000	0	0
Villanueva Cañada		300	176	58,7	93	31,0	31	<b>10,3</b>	3.600.000	3	1,0
Villaviciosa	Campodón	61	15	24,6	34	55,7	12	<b>19,7</b>	3.100.000	1	1,6
	El Bosque	125	33	26,4	68	54,4	24	<b>19,2</b>	2.500.000	1	0,8
Total		5.436	1789	32,9	2.028	37,3	1.626	29,9	-	506	9,3

**Cuadro 7.14.** Oferta de viviendas en los municipios del AMM en febrero de 2011 clasificadas según su precio de venta. Fuente: idealista.com. Elaboración propia (\* La urbanización de Ciudadcampo pertenece a los términos municipales de San Sebastián de los Reyes y Colmenar Viejo).



Municipio	LOCALIZACIÓN	Nº lujo	chalets	pisos	media m2	media euros/ m2	media parcela	precio máx	media precio lujo
Alcobedas	El Encinar de los Reyes	84	63	21	278	6.230	471	3.200.000	1.630.568
	La Moraleja (sin identificar)	35	35	0	593	6.531	3.754	15.000.000	13.797.45
	La Moraleja Centro	36	36	0	830	7.895	6.482	9.000.000	5.135.138
	La Moraleja Este	14	14	0	724	6.053	2.738	7.000.000	3.924.885
	La Moraleja Norte	21	21	0	465	5.238	1.487	3.600.000	2.351.428
	La Moraleja Sur	58	58	0	720	5.719	3.171	8.324.000	3.805.879
Algete	Soto de La Moraleja	123	60	63	291	5.331	841	4.500.000	1.469.939
	Santo Domingo	61	61	0	549	3.026	2.432	3.300.000	1.558.688
Boadilla	Bonanza	25	25	0	491	2.678	1.227	2.490.000	1.309.012
	Las Lomas	52	52	0	625	2.794	2.825	2.900.000	1.634.625
	Monte Príncipe	35	35	0	695	3.165	3.047	4.100.000	2.146.080
	Parque Boadilla	9	9	0	638	2.699	2.445	3.700.000	1.675.333
	Valdecabañas	14	14	0	474	2.879	1.410	1.950.000	1.331.500
	Valdepastores	21	21	0	423	3.051	1.180	2.950.000	1.283.820
Las Rozas	El Burgo	3	3	0	517	2.346	261	1.264.000	1.213.266
	El Pinar/Punta Galea	4	4	0	553	2.889	1.825	2.000.000	1.570.000
	Casco Rozas	11	11	0	417	3.150	1.043	1.900.000	1.269.000
	Club de Golf	46	46	0	748	2.771	3.582	5.500.000	1.935.652
	El Cantizal	14	14	0	429	2.979	970	1.575.000	1.249.285
	La Marazuela	9	9	0	450	2.692	1.055	1.325.000	1.187.777
	Los Peñascales	8	8	0	448	3.270	5.150	3.000.000	1.425.000
	Molino de La Hoz	20	20	0	637	2.633	2.656	2.800.000	1.646.000
	Monte Rozas	8	8	0	561	2.702	1.251	2.100.000	1.476.875
Majadahonda	Yucatán Las Cornisas	5	5	0	515	2.362	803	1.550.000	1.214.092
	Carretera El Plantío	28	26	2	451	3.226	1.218	1.854.000	1.350.000
	Golf El Carralero	5	1	4	253	4.715	250	1.200.000	1.126.840
	Monte El Pilar	15	7	8	341	4.478	1.100	1.750.000	1.287.666
	Pinar del Plantío	9	9	0	432	3.302	1.063	1.800.000	1.418.333
	Zona Norte Majadahonda	7	7	0	392	3.035	653	1.355.000	1.143.571
Pozuelo	Álamos de Bularas	3	3	0	616	4.054	3.250	3.000.000	2.114.600
	Avenida Europa	7	6	1	377	3.486	570	1.500.000	1.229.285
	El Montecillo	4	4	0	899	4.311	4.875	8.000.000	3.925.000
	La Cabaña	14	14	0	456	3.281	864	3.000.000	1.447.500
	La Finca	125	111	24	624	4.814	1.645	10.000.000	3.099.808
	Montealina	57	57	0	606	4.036	2.575	7.000.000	2.384.210
	Monteclaro	47	47	0	411	3.702	1.622	2.500.000	1.435.372
	Pradolargo	2	2	0	875	4.131	3.658	4.000.000	3.600.000
	Prado Somosaguas	10	0	10	259	4.564	-	1.230.000	1.135.350
	Somosaguas (sin identificar)	8	6	2	449	4.155	982	4.500.000	1.783.750
	Somosaguas A	13	13	0	1.081	3.145	3.530	4.200.000	2.919.230
	Somosaguas Centro	13	13	0	420	3.132	548	1.600.000	1.264.538
	Somosaguas Norte	28	28	0	938	3.756	2.792	8.000.000	3.323.035
	Zona Estación	14	14	0	363	3.474	529	1.500.000	1.217.014
	Zona Norte Pozuelo	13	13	0	353	3.484	462	1.500.000	1.140.076
San Agustín	Zona Pueblo	15	15	0	409	3.157	411	1.442.000	1.265.420
	San Agustín Guadalix	24	24	0	592	2.614	2.309	3.000.000	1.381.250
SS Reyes	Ciudalcampo	99	98	1	574	3.205	3.125	3.900.000	1.734.474
	Fuente del Fresno	45	45	0	562	3.056	2.379	3.300.000	1.514.442
Colmenar	Valdelagua	19	19	0	593	2.595	2.361	3.000.000	1.424.526
Torrelodones	Casco Torrelodones	4	4	0	469	3.672	3.731	3.350.000	1.772.000
	El Gasco	3	3	0	560	3.815	2.760	3.500.000	1.966.000
	La Berzosilla	2	2	0	500	2.959	2.200	1.600.000	1.450.000
	Las Marías	5	5	0	627	3.081	1.958	3.000.000	1.980.000
Tres Cantos	Soto De Viñuelas	7	7	0	456	2.493	1.237	1.207.160	1.132.451
Villanueva C.	Villafranca del Castillo	20	20	0	554	2.971	2.427	3.000.000	1.562.301
Villaviciosa	Campodón	16	16	0	689	2.399	1.811	2.500.000	1.487.300
	El Bosque	18	18	0	711	2.515	1.881	2.400.000	1.440.833

**Cuadro 7.15.** Características de las viviendas de lujo, por zonas o urbanizaciones de los municipios del AMM, en venta en marzo de 2010. Fuente: idealista.com. Elaboración propia



### **PARTE III**

Después de haber repasado la evolución de las áreas exclusivas de Madrid en las últimas décadas, se hacía necesario analizar monográficamente algunos espacios urbanos de lujo. Para ello, se ha elegido el oeste del Área Metropolitana de Madrid porque ya hemos comprobado que se trata de un sector residencial de alto standing, por los niveles de renta y otros criterios socioeconómicos, así como por el seguimiento de los domicilios de las élites realizado. Ha sido, además, un foco principal de atracción dentro de la dinámica centro-periferia de la elección residencial de las élites. Al escoger este área se han sopesado, también, otras cuestiones como la ausencia de investigaciones sistemáticas sobre los espacios de lujo de esta zona metropolitana.

En las páginas que siguen se retrata el paisaje de varias piezas residenciales exclusivas en los municipios de Pozuelo de Alarcón, Boadilla del Monte, Majadahonda y Madrid (Aravaca), aparte de emplear ejemplos de otros desarrollos residenciales en otros municipios metropolitano. Se trata de un entorno ambientalmente privilegiado y que ha conocido una dinámica expansiva notable en las últimas décadas, tanto por el incremento de su población y su parque de viviendas, como por el hecho de que buena parte de esos desarrollos son de baja densidad, con lo que su huella territorial (o el incremento de superficies artificiales) ha sido, si cabe, más importante.

Se ha decidido agrupar los casos de estudio en cinco epígrafes, en función de las características comunes de algunos de ellos. De este modo, en primer lugar, algunas grandes propiedades forestales de la zona oeste metropolitana han servido de matriz para la aparición de urbanizaciones exclusivas, como en los montes de Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón, a partir de los que se segregaron varias promociones, como Monte de las Encinas, Montepríncipe y Prado Largo, del primero, y Las Encinas de Pozuelo del segundo monte. Esa

condición de la gran propiedad como matriz de urbanizaciones de lujo se repite en el segundo epígrafe de este bloque, en el que se abordan los desarrollos urbanos elitistas del antiguo municipio de Húmera, dentro del cual se ha prestado especial atención a la tortuosa promoción de todas las piezas de la exclusivísima zona de Somosaguas (Somosaguas A, Somosaguas Norte, Somosaguas Centro, Prado de Somosaguas y La Finca), surgidas a partir de la antigua quinta de Somosaguas.

Las promociones en las que han participado patronatos de organismos públicos han llamado nuestra atención, por su singularidad y porque no aminoran la exclusividad de la zona en las que se enclavan. Se trata de tres urbanizaciones, dos de ellas conocidas como “colonia los diplomáticos”, que fueron auspiciadas por el Ministerio de Asuntos Exteriores al sur del casco Aravaca (Madrid) y en Pozuelo de Alarcón, mientras que la tercera es la urbanización Pinar del Plantío de Majadahonda, en la que participó en su última fase un patronato del Ministerio de Educación.

En cuarto lugar, las promociones de Levitt en Madrid representan el singular papel de una inmobiliaria especializada en la construcción de urbanizaciones exclusivas, que ha sido capaz de crear un estilo propio asociado al lujo. Las urbanizaciones de Monteclaro y Monte Alina en Pozuelo, a las que siguieron otras muchas en los municipios de Majadahonda, Las Rozas, Aravaca (Madrid) o La Moraleja (Alcobendas), son los ejemplos señeros de la marca Levitt en España.

El último epígrafe de este bloque se ha dedicado monográficamente a retratar la estrategia residencial de la familia Oriol-Urquijo, que representa un caso extremo de segregación residencial, en tanto que el conjunto de mansiones del Monte de El Pilar en Aravaca (Madrid) fue levantado en exclusiva por y para los miembros de esta familia.

Este abanico de casos se ha estudiado atendiendo al devenir de su propiedad y promoción, a las relaciones de los promotores con el poder político, a su diseño y construcción respecto al planeamiento metropolitano y municipal y a su dotación y gestión actual. Además de todos estos procesos que explican la conformación de los paisajes residenciales exclusivos se ha prestado especial atención a cómo se publicitaron esas promociones -completando la concepción del paisaje que atiende a las percepciones y valores-, con mensajes que aludían a la búsqueda de un entorno agradable, sano y



descongestionado, a la exclusividad y homogeneidad del vecindario y a la excelente dotación de las urbanizaciones, con progresiva atención a la seguridad.

Esta forma de ciudad dispersa, discontinua y plagada de elementos disuasivos es en sí misma hostil para el paseo de los no residentes y es también hostil a la investigación. No es fácil hacer trabajo de campo, fotografiar las urbanizaciones, recorrer sus clubes o, incluso, conocer a sus habitantes. Más allá de esto, encontrar documentación se hace difícil: la pública a veces se ha perdido sospechosamente, como los datos del catastro de la década de 1940 sobre Pozuelo de Alarcón, la privada es celosamente guardada, como el registro de la propiedad, con las promotoras y constructoras hay que familiarizarse y para conocer la gestión actual de esas urbanizaciones se depende de la voluntad de las personas.



## **8. URBANIZACIONES DE LUJO EN FINCAS FORESTALES DEL OESTE METROPOLITANO. LOS MONTES DE BOADILLA Y DE POZUELO**

La importancia de la propiedad como factor explicativo de la organización del espacio es bien conocida (Sáez, 1987: 57) y en el caso de Madrid según Valenzuela (1977: 360) la gran propiedad en los alrededores de la ciudad era una urbanización en potencia. De hecho, la estructura de gran propiedad en Madrid permitió en muchos casos la promoción unitaria de urbanizaciones de lujo, que por su número forman una tipología específica (Canosa, 2002).

En norte de Madrid han sido estudiado los casos de las grandes propiedades forestales como La Moraleja, sobre la que se construyó la urbanización del mismo nombre, El Montecillo, que dio lugar a Fuente del Fresno, y Valdelamasa y la Pesadilla, donde se levantó Ciudadcampo (Pozo, 1987). En el Oeste metropolitano, en Las Rozas, se ha estudiado cómo a partir de la finca de Los Barrancos se construyó, entre otras, la urbanización Nuevo Club de Golf (Sáez, 1987: 78) y en Villaviciosa de Odón, la finca del Mosquito sirvió para acoger la urbanización El Bosque. Más próximos a la capital encontramos los casos de las segregaciones del Monte de El Pardo que dieron lugar a las urbanizaciones de La Florida y Puerta de Hierro (Valenzuela, 1975).

Muchas de estas urbanizaciones se plantearon con posterioridad a la aprobación del Plan General de Madrid y su Área Metropolitana de 1963, municipios calificados como de "expansión residencial, esparcimiento y recreo del Área Metropolitana", donde se permitía el desarrollo de planes de extensión de carácter "turístico-residencial", pero también en suelos que aquel documento clasificaba como Anillo Verde (Valenzuela, 1977: 267). Las normas impuestas para zonas rústico-forestales situadas, establecían que para que se autorizase su urbanización la superficie mínima de actuación sería de 50 hectáreas para el desarrollo de parcelaciones para de ciudad-jardín, debiendo reservarse un mínimo del 20 % del terreno para espacios libres de uso común y siendo obligatoria la construcción de capilla,

escuela y centro comercial cuando se superasen las 200 vivienda, la promotora debía repoblar el 20 % de la superficie y el 30 % de cada parcela y en caso de los desarrollos residenciales sobre terrenos forestales del Anillo Verde, la parcela mínima de las urbanizaciones sería de 10.000 m<sup>2</sup> (Ibídem: 268).

Sin embargo, muchas de las urbanizaciones de lujo altamente segregadas que se levantaron sobre terrenos forestales del Anillo Verde lograron el visto bueno de las administraciones a pesar de no cumplir con tales requisitos. El resultado fue la apropiación por parte de las elites de espacios con alto valor ambiental, que si bien ya eran en titularidad privada con su urbanización se perdió toda oportunidad de disfrute para el conjunto de los ciudadanos.

En esta ocasión nos centraremos en analizar transformación para usos residenciales exclusivos de parte de Montes de Boadilla del Monte y de Pozuelo de Alarcón. Hay que tener en cuenta que aunque actualmente los terrenos que rodean a estas fincas están muy arbolados, la fotografía aérea de 1946 muestra la singularidad que en aquel momento caracterizaba a estas fincas forestales.

En el Monte de Boadilla resulta de gran interés que entre los años sesenta y setenta se produjeran tres segregaciones que dieron lugar urbanizaciones exclusivas bien conocidas, como Montepíncipe, Prado Largo o Monte de las Encinas y en las que no tenemos constancia de que participase el antiguo propietario del Monte. Por el contrario, el caso del Monte de Pozuelo es relevante por albergar un núcleo residencial exclusivo de poco conocido, oculto a las miradas y de gran lujo.

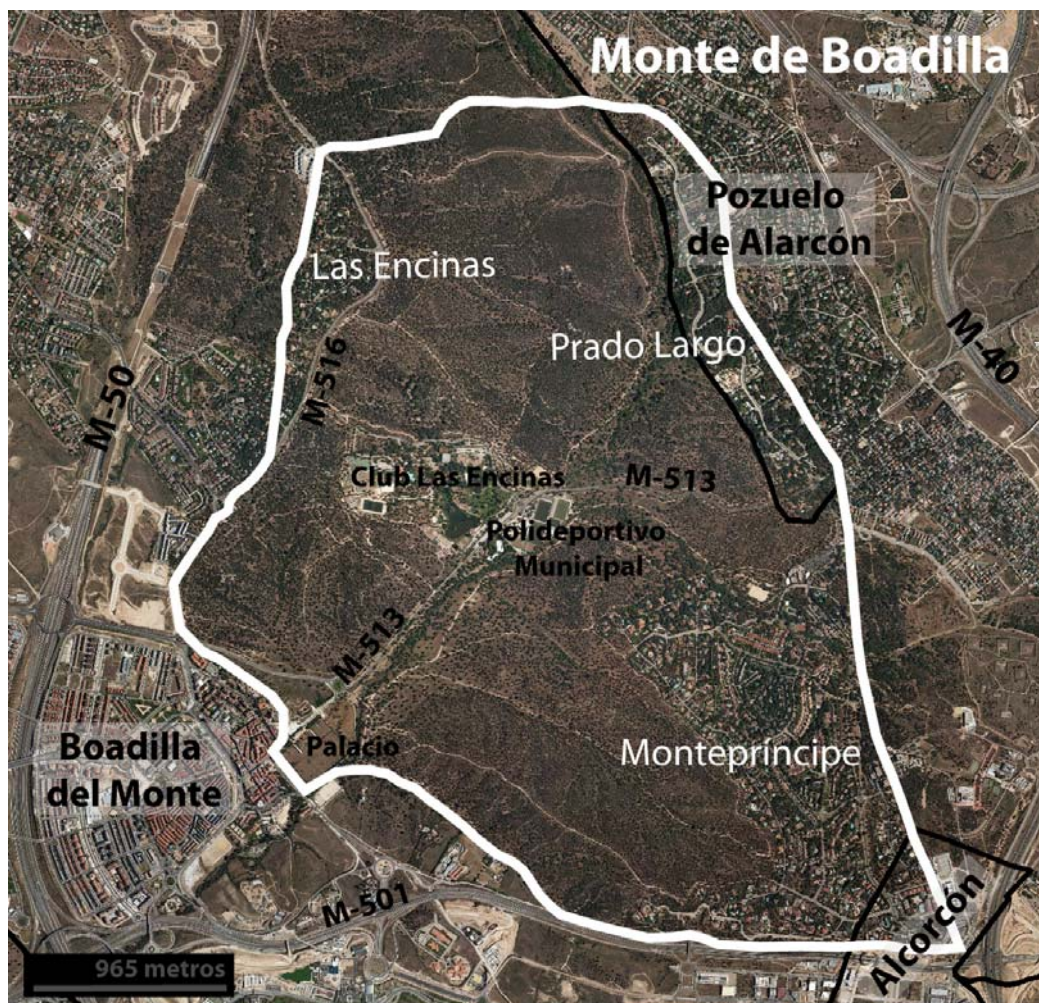
### ***8.1. El monte de Boadilla, marco de urbanizaciones exclusivas***

Uno de los montes del área metropolitana que durante la segunda mitad del siglo XX sufrió segregaciones para la construcción de urbanizaciones exclusivas es el Monte de Boadilla. Esta finca de más de mil hectáreas se situaba entre los municipios de Pozuelo de Alarcón, Alcorcón y Boadilla del Monte donde se encuentra la mayor parte de su superficie (**Figura 8.1**).

En cuanto al origen de la propiedad, en el siglo XVII el Monte de Boadilla pertenecía a Josesefa Micaela de Mirabal y a Tello Dávila, marqueses de Mirabal, propietarios del Señorío de Boadilla hasta que, en 1761, se lo vendieran al infante Luis Antonio de Borbón y



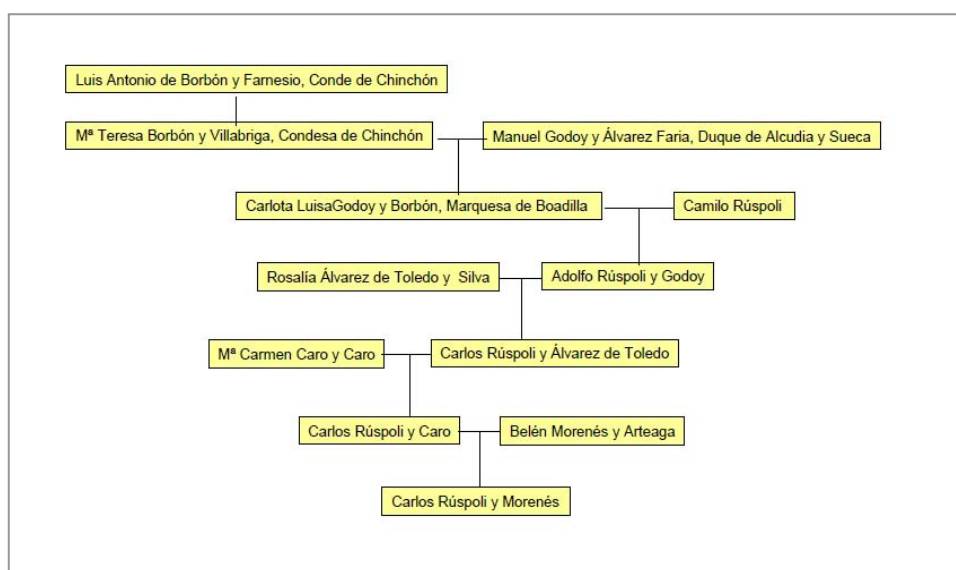
Farnesio, hermano de Carlos III, que lo amplió con otras compras, entre ellas el condado de Chinchón. Fue el Infante Luis Antonio quien encargó la construcción del Palacio de Boadilla (1763-1765), aún en pie, al arquitecto Ventura Rodríguez, convirtiéndose desde entonces en el lugar más señalado del Monte, utilizado como finca de caza y recreo (Valenzuela, 1977: 91, Olmedo, 2007: 120-121).



**Figura 8.1.** Perímetro del Monte de Boadilla sobre la fotografía aérea del 2009 con los límites municipales, las urbanizaciones y usos deportivos actuales. Los límites del Monte corresponden a los registrados por la Cartografía Catastral de 1875. Fuente: IGN, DGUET. Elaboración propia.

**Figura 8.2.** Detalle del Palacio del Monte de Boadilla tomado de la Hoja kilométrica de 1875. Fuente: IGN.

El Monte de Boadilla a la muerte del Infante Luis Antonio pasó por herencia a su hija M<sup>a</sup> Teresa de Borbón y Villabriga, Condesa de Chinchón, que contrajo matrimonio con Manuel Godoy, I Duque de Alcudía y Sueca. Desde entonces, los descendientes de esta pareja serán los propietarios del Monte de Boadilla hasta el siglo XX (**Figura 8.3**). Una de las hijas de Godoy, Carlota Luisa Godoy y Borbón contrajo matrimonio con Camilo Rúspoli, Príncipe de Cerveteri, y fue la heredera del Condado de Chinchón y el señorío de Boadilla. Desde 1886 con las sucesivas herencias a sus nietos, el Monte quedó asociado con el apellido Rúspoli.



**Figura 8.3.** Genealogía de los propietarios del Monte de Boadilla. Elaboración propia.

En 1936 falleció Carlos Rúspoli y Álvarez de Toledo, el entonces propietario del Monte y tras la Guerra Civil la finca pasó a manos de Carlos Rúspoli y Caro, que sería el responsable de las segregaciones del Monte de Boadilla para la construcción de las urbanizaciones residenciales en los años sesenta del siglo XX. Finalmente, su hijo vendió en 1998 el Palacio de Boadilla al Ayuntamiento, ante la imposibilidad de hacer frente a los gastos para su restauración y mantenimiento (Olmedo, 2007:127-128).

En el año 2002 la familia Rúspoli, aún propietaria del Monte de Boadilla, llegó a un acuerdo con el Ayuntamiento para la urbanización de unos terrenos al norte de la finca y la construcción de 900 viviendas, a cambio de ceder el resto del terreno para su declaración como monte de Utilidad Pública. En concreto, el acuerdo consistía en urbanizar el sector de Los Fresnos, colindante con el término municipal de Majadahonda, y ceder el Monte al

Ayuntamiento de Boadilla y la Comunidad de Madrid, para convertirlo en monte de Utilidad Pública<sup>1</sup>.

Según los datos catastrales de 1943, además de las 1.079 hectáreas de monte alto de encinas del Monte de Boadilla, los herederos de Carlos Rúspoli y Álvarez de Toledo eran propietarios de otras 1.700 hectáreas en el mismo municipio, repartidas entre los sitios del Praonal, el Olivar, Huertas de la Vega, La Vega, Prado de los Burros, Prado de El Espino, Valdecabañas, Valdevayones, Vallefranco y Viñas Viejas<sup>2</sup>. Muchos de estos predios han sido urbanizados desde los años sesenta.

Aún en la actualidad la familia Rúspoli mantiene la propiedad de la casa de Buenavista, situada al sur de la urbanización Prado Largo, junto a la carretera M-513 y al acceso de la urbanización Montepríncipe, último testimonio de su prolongada presencia en Boadilla del Monte.

Volviendo al Monte de Boadilla, las mutaciones recientes de la finca nos la presentan actualmente atravesada por la carretera M-513, que sigue el trazado del antiguo camino que unía los pueblos de Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón, ocupada por tres urbanizaciones exclusivas, así como por el club deportivo privado Las Encinas, promovido en 1971 por Rafael Silvela, y por el polideportivo municipal de Boadilla, construido a comienzos de la década de 1980. Estos usos deportivos suman un total de 54 hectáreas y el conjunto de las urbanizaciones 295 hectáreas, lo que significa que un 32,9 % de la superficie original del Monte ha sido urbanizada<sup>3</sup>.

A continuación analizaremos consecutivamente la construcción de los tres núcleos residenciales de alto standing situados dentro del antiguo perímetro del Monte: Monte de las Encinas, Prado Largo, y Montepríncipe a la que prestaremos mayor atención por ser la de mayor tamaño y población.

---

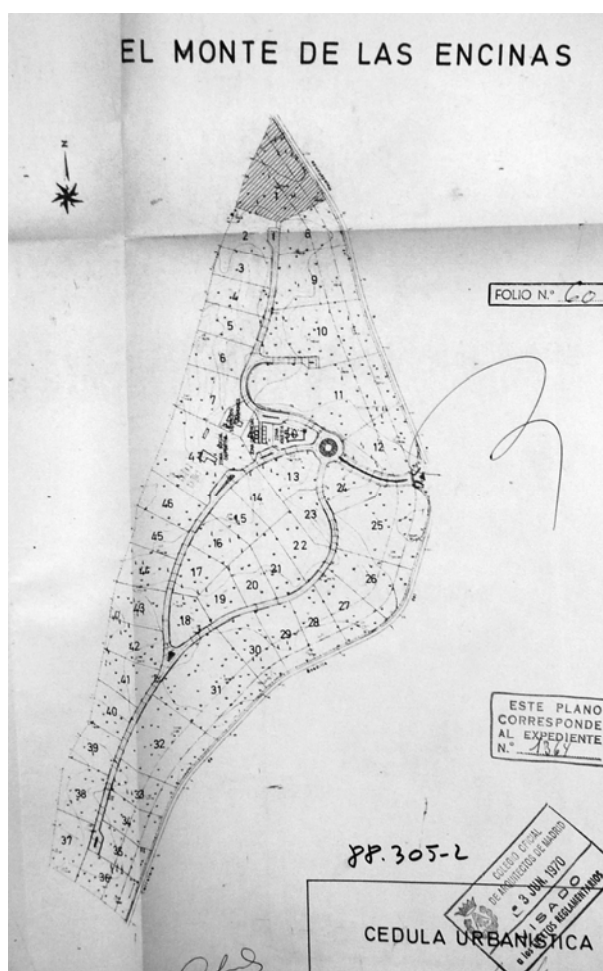
<sup>1</sup><http://www.ecologistasenaccion.org/article5751.html>;  
<http://www.aytoboadilla.com/assets/documentos/areas/An%C3%A1lisis%20de%20Potencialidad%20Tur%C3%ADstica%20II.pdf>

<sup>2</sup> Delegación de Hacienda de Madrid.

<sup>3</sup> No hemos tenido en cuenta las aproximadamente 20 hectáreas que ocupa el Palacio y los actuales equipamientos de la calle de los Mártires que fueron parte del Monte de Boadilla.

### 8.1.1. Monte de las Encinas, un pequeño enclave de lujo

A mediados de los años sesenta, las 28 hectáreas que ocupa la urbanización Monte de Las Encinas, eran propiedad de la sociedad anónima *Urbanizadora El Monte*, representada por Arturo Cernuda Gómez, desconociendo si la familia Rúspoli participó en esta empresa o si bien le vendieron los terrenos para la construcción de la urbanización. En cualquier caso se trata de una de las primeras segregaciones del Monte donde se edificó, aunque se trata de la de menor tamaño.



**Figura 8.4.** Plano de la urbanización Monte de las Encinas incorporado en una cédula urbanística de 1971. Fuente: COPLACO, Acuerdo 236/71.

En 1965 la promotora logró de la COPLACO el primer visto bueno para la construcción de un núcleo residencial en ese espacio. Un año más tarde, el arquitecto Francisco Alonso de la Joya redactó el proyecto, en que se refería a una futura urbanización "de lujo de pequeña importancia respecto a su superficie y número de parcelas, pero de gran calidad". La superficie mínima de las parcelas sería de 3.000 m<sup>2</sup> y la media de 5.600 m<sup>2</sup>, con un aprovechamiento del 7 % para la edificación de viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas



como máximo. Este Plan de Ordenación fue aprobado en 1967 por la COPLACO a pesar de afectaba a suelos forestales del Anillo Verde establecido por el Plan General de Madrid y el Área Metropolitana de 1963 y no alcanzada el mínimo de 50 hectáreas previsto para autorizar este tipo de actuaciones ni respetaba los 4.000 m<sup>2</sup> de tamaño mínimo de las parcelas residenciales<sup>4</sup>.

La urbanización Monte de Las Encinas contaría según el proyecto, con 46 parcelas para primera residencia, además de zonas comercial, social y deportiva e iglesia. En el plan inicial ya se preveía el cerramiento del núcleo con una garita de entrada y un guarda, con residencia propia en una de las parcelas para zonas comunes. Además, se contemplaba una única entrada por la M-516, lo que facilitaba la vigilancia del conjunto. La zona residencial ocuparía 26 hectáreas quedando tan solo dos hectáreas para viales y zonas comunes (1,6 hectáreas aproximadamente).

En 1969 la COPLACO aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación de Monte de las Encinas y en 1971 el Proyecto de Parcelación<sup>5</sup>. La fotografía aérea de 1975 permite observar que en ese momento la urbanización ya estaba construida y muchas de sus parcelas ocupadas por edificaciones residenciales, aunque no se identifica la garita de control de acceso probablemente instalada con posterioridad<sup>6</sup>. También se había construido un club social con equipamientos deportivos, que hasta la momento es la única dotación de la urbanización, ya que nunca se edificaron ni el centro comercial ni la iglesia previstas. Esto a parte, hoy en día solo quedan vacantes cinco, de las 46 parcelas de la urbanización.



**Figura 8.4.** Fotografía aérea oblicua del 2011 de la parte central de la urbanización Monte de Las Encinas. Fuente: DGUET.

**Foto 8.1.** Punto de acceso a la urbanización Monte de las Encinas. Fot. AGC.

<sup>4</sup> COPLACO, Acuerdo 406/67.

<sup>5</sup> COPLACO, Acuerdo 236/71.

<sup>6</sup> DGUET.

En esta breve caracterización de la urbanización Monte de las Encinas, nos permite insistir en su exclusividad y alto standing residencial. Debido a su pequeño tamaño, los datos sobre el precio de la vivienda recogidos en el estudio del capítulo anterior quedaban asimilados a la zona de Valdepastores, sin embargo, Monte de las Encinas es la urbanización con precios medios más altos del sector, con todas las ofertas por encima del millón de euros.

El paisaje urbano de este núcleo es similar al de otros de la zona, con calles curvas desde las que apenas se ven las lujosas viviendas, ocultas detrás de la frondosa vegetación y los altos cerramientos de las parcelas. Esas características se repiten en todo el conjunto, que se encuentra rodeado de espacios arbolados, y oculto tras el único punto de acceso vigilado. La alta calidad ambiental del entorno de la urbanización, era un valor reconocido por la discreta publicidad de 1967 al señalar que se trataba de un "auténtico paraíso a solo 18 kilómetros de Madrid [...] de monte bajo con extraordinaria vegetación"<sup>7</sup>.

En definitiva, a pesar de su modesto tamaño, la construcción de esta urbanización contribuyó a la asociación del Monte de Boadilla con la etiqueta de espacio residencial de lujo que se ha mantenido hasta nuestros días.

### 8.1.2. Prado Largo, un núcleo para la familia Meliá

La construcción de la urbanización Prado Largo supuso la segregación de uno de los sectores del Monte de Boadilla, Vallelargo, que se localizaba en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, colindante con la finca Montealina (**Figura 8.5**). Como en el caso de Monte de las Encinas, no contamos con información sobre el momento o forma de la venta de los terrenos por parte de la familia Rúspoli a la empresa *Inmobiliaria Pozuelo*, propiedad de José Melià Sinisterra, promotora de la urbanización.

El proyecto de Prado Largo fue redactado en 1967 por el arquitecto Juan Antonio Ridruejo y el economista J. Oria López Durán. Planteaban la creación de un núcleo residencial de vivienda unifamiliar aislada "en categoría de lujo", que en principio sería "una urbanización de veraneo y fin de semana", para que, conforme

---

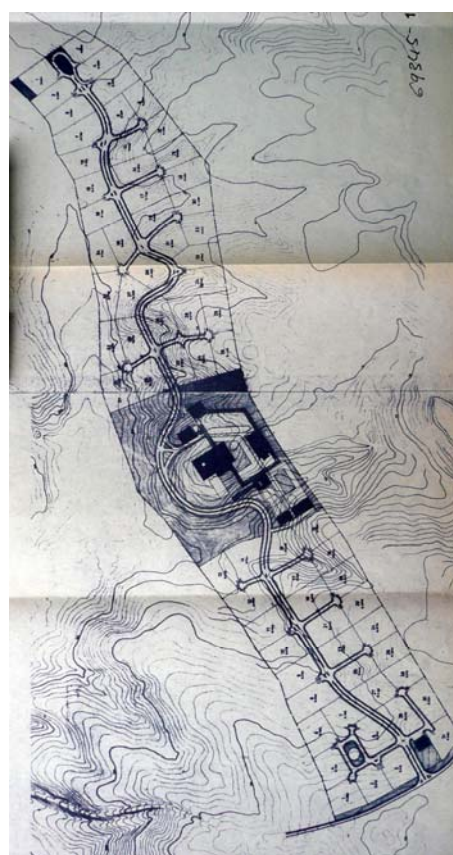
<sup>7</sup> ABC 14/10/67 p.48.

llegasen los comercios y servicios, se convirtiera en un lugar de residencia permanente<sup>8</sup>.

Los terrenos de la urbanización estaban calificados por el Plan General de 1963 como rústicos-forestales en el Anillo Verde y el proyecto de Ridruejo cumplía con algunos requisitos para su aprobación, pues la finca tenía 61,7 hectáreas y en principio se establecía una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie, con una ocupación máxima para la edificación del 4,5 %. En el diseño del conjunto se buscaba "expresar al máximo su carácter de zona residencial suburbana de calidad" prevista para propietarios pertenecientes a "una clase acomodada".

**Figura 8.5.** Cartografía Catastral de Pozuelo de Alarcón de 1943 con el perímetro del Monte de Boadilla. Fuente: IGN.

**Figura 8.6.** Plano de ordenación de Prado Largo de 1967. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 816/67.



El programa inicial contemplaba 135 parcelas residenciales para viviendas unifamiliares aisladas que ocuparían 42,4 hectáreas, el 68,7 % de la superficie total, organizadas en torno a un eje viario central que funcionaría como espina dorsal de la urbanización, pero finalmente se redujo a 69 parcelas, con superficies entre 4.500 y 7.400 m<sup>2</sup> y una más para el servicio de guardería a la entrada de la urbanización. En el centro se situaría un gran espacio donde se localizaría la zona verde de uso público (0,59 hectáreas), una zona

<sup>8</sup> COPLACO, Acuerdo 816/67.



verde de uso privado (1 hectárea), un centro cívico y deportivo (1 hectárea), aparcamientos y el local de administración (0,3 hectáreas) (**Figura 8.6**). Por tanto, tan solo 5.982 m<sup>2</sup> estaban previstos para zona verde de uso público, es decir el 0,96 % de la superficie total de la urbanización, situados mayoritariamente en el centro del conjunto y a modo de pequeñas barreras junto a entrada y al final del mismo.

Aún con esos desajustes en la distribución de los usos respecto a lo dispuesto en el plan de 1965, en mayo de 1971 la COPLACO aprobó inicialmente el Plan Parcial de Ordenación de Prado Largo y en 1975 se ubicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Madrid la aprobación definitiva.<sup>9</sup>

En 1975 ya estaba urbanizado el conjunto y se habían construido algunas mansiones, además del club social y deportivo<sup>10</sup>. Entre los nuevos propietarios de viviendas se encontraban el mismo empresario promotor de la urbanización, José Melià Sinisterra y sus hijos José y Rafael Melià Goicoechea, que construyeron sus casas en 1970 ocupando varias parcelas cada uno<sup>11</sup>. Desconocemos si otros miembros de la familia Melià construyeron aquí sus casas, pero sin duda el diseño del proyecto debió prever la instalación de las residencias de algunos de ellos. De hecho, hoy en día, la urbanización se conoce con el nombre de los promotores, Prado Largo Melià.

**Foto 8.2.** Punto de acceso a la urbanización Prado Largo junto a la carretera M-513. Fot. AGC.

**Figura 8.7.** Fotografía aérea oblicua del año 2009 con varias mansiones en el extremo norte de Prado Largo. Fuente. DGUET.



Actualmente, aún quedan 13 parcelas sin edificar y podemos aventurar que probablemente se trate de los suelos urbanos más caros del oeste metropolitano; una parcela sin construir de 7.000 m<sup>2</sup>

<sup>9</sup> COPLACO, Acuerdo 253/71.

<sup>10</sup> Fotografía aérea de 1975, Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial (CAM).

<sup>11</sup> AGA, 52/16455 n° 408, 52/16455 n°409 y 52/16456 n°410.



alcanzaba en 2011 un precio de venta de tres millones de euros<sup>12</sup>. Cabe recordar que según la muestra de los precios de venta de viviendas tomados en 2011, aquí el 100 % de oferta tenía un precio superior al millón de euros y el 41 % superaba el umbral de los dos millones de euros<sup>13</sup>.

Prado Largo es, en consecuencia, una de las urbanizaciones cerradas más lujosas y exclusivas de Madrid, compuesta en su totalidad por grandes mansiones y con un elevado nivel de vigilancia y seguridad. Su proximidad a Monte Alina y Monteclaro, refuerzan su posición privilegiada formando con ellas un continuo residencial de lujo. Sin embargo, mientras que Monte Alina y Monteclaro están comunicadas mediante un paso peatonal, Prado Largo se encuentra totalmente aislada y rodeada por el norte y oeste por las masas forestales del Monte de Boadilla.

El paisaje de Prado Largo apenas difiere del de Monte de Las Encinas, predominando la visión desde las calles de un espacio arbolado donde apenas se intuyen las lujosas mansiones.

### **8.1.3. Montepíncipe, una *ciudad* de lujo en el Monte de Boadilla**

#### **El proyecto de una urbanización exclusiva**

La construcción de la urbanización de Montepíncipe, con una superficie de 206 hectáreas, supuso el mayor desmembramiento del Monte de Boadilla, pues ocupaba el 19,4 % de la finca de 1.079 hectáreas. Los orígenes de Montepíncipe se remontan a los años sesenta, cuando la empresa *Inmobiliaria Montepíncipe S.A.*, compró a Carlos Rúspoli y Caro, Duque de Alcudía y Duque de Sueca, los terrenos del Monte.

Esta misma empresa, en 12 de julio de 1967 realizó la primera solicitud para la creación en esos terrenos de una urbanización de lujo a la COPLACO, que informó de la necesidad de adaptar cualquier tipo de ordenación a las condiciones establecidas para las zonas forestales localizadas dentro del Anillo Verde metropolitano establecido por el Plan General de 1963. Sin embargo, un año más tarde la misma COPLACO aprobó una ordenación que no respetaba

---

<sup>12</sup> <http://www.miparcela.com/parcela-terreno-urbana-madrid-pozuelo-de-alarcon-pradolargo-416846.html>

<sup>13</sup> Datos compartidos con la urbanización Monte Alina en 2011.

en ningún caso los 10.000 m<sup>2</sup> de tamaño mínimo para las parcelas residenciales<sup>14</sup>.

El proyecto de ordenación fue redactado en 1967 por el mismo arquitecto que diseñó Prado Largo, Juan Antonio Ridruejo, que en la Memoria justificaba, la oportunidad de crear la urbanización ante la falta de servicios que para la población de altos ingresos existía en los núcleos de los alrededores. Según Ridruejo, la población de altos ingresos a la que iba dirigida el proyecto no "motoriza todas las actividades del hogar" por lo que planteaba la creación de una "urbanización autosuficiente en cuanto a los servicios cotidianos". Así pues, desde el comienzo, Montepríncipe estaba orientada a acoger población de alto nivel económico, de hecho Ridruejo exponía la intención de crear un espacio residencial que se asemejase a otros entonces consolidados, como La Florida y Puerta de Hierro en Madrid y Somosaguas en Pozuelo de Alarcón.

Otro de los argumentos del arquitecto era que las clases altas madrileñas, en aquel momento, estaban abandonando los barrios residenciales tradicionales del centro de la ciudad como Salamanca o la zona de la Castellana debido al elevado precio del suelo que hacía inviables los usos residenciales, siendo solo los usos terciarios y comerciales los que podían costearlo. Además, insistía en que la búsqueda de lugares suburbanos para establecer la primera residencia de las clases altas se basaba en gran parte en factores psicológicos, tales como el deseo de espacios libres y zonas residenciales de baja densidad.

Exponía Ridruejo que uno de los aspectos que hacían atractivas estas zonas periféricas como nuevos espacios de primera residencia para las clases altas, era el tratamiento adecuado del paisaje. En este sentido el proyecto especificaba que la edificación en Montepríncipe debía buscar el "realce el soporte topográfico", dejando libres las vaguadas y respetando el arbolado existente, al tiempo que se debía tratar de evitar las vistas de las edificaciones, con el establecimiento de barreras verdes entre ellas.

En cuanto a la tipología edificatoria residencial, se planteaba la introducción de tres tipos de viviendas unifamiliares agrupadas y otros tres de viviendas aisladas, en función del tamaño de la edificación y la parcela. En el caso de las unifamiliares aisladas las superficies de las parcelas oscilarían entre los 2.500 y los 10.000 m<sup>2</sup>.

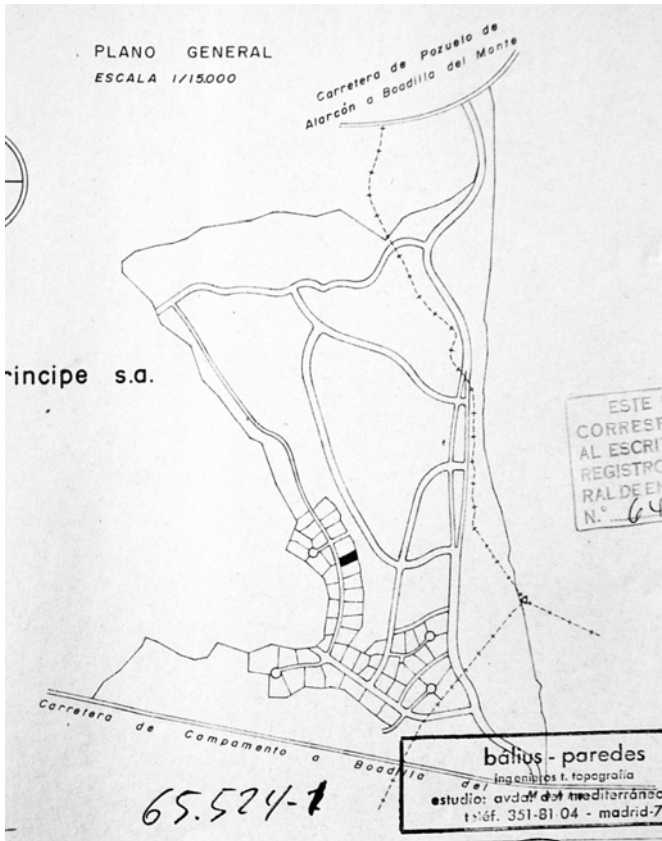
---

<sup>14</sup> COPLACO, Acuerdo 75/69.

En total, el proyecto planteaba 569 viviendas agrupadas y 176 parcelas para viviendas aisladas.

Las ordenanzas de edificación imponían una ocupación máxima de la parcela del 10 % para las unifamiliares adosadas de dos planas, del 20 % para las de una planta, del 15 % para las aisladas en parcelas de menos de 5.000 m<sup>2</sup> y del 10 % para aquellas en parcelas de tamaño superior. Tomando el conjunto de todas estas tipologías, se preveía una la densidad media resultante de 10 viviendas por hectárea.

Para los proyectos concretos de edificación se establecieron una serie de condiciones estéticas y éstos deberían ser en todo caso, supervisados por técnicos de la empresa promotora con el fin de lograr una armonía de conjunto. Se tendrían en cuenta los materiales de construcción y el emplazamiento de las edificaciones a los "efectos del mantenimiento de las perspectivas del paisaje". Los colores de las fachadas no debían "atentar a la estética del paisaje" y las edificaciones en parcelas elevadas tenían que retirarse de la calle para evitar "una perspectiva desagradable, levantando en caso necesario bosquetes que las oculten". Así mismo, quedaban prohibidos los depósitos de agua elevados, los anuncios y cualquier elemento que no fuese acorde con la estética del paisaje.



**Figura 8.8.** Cédula urbanística de la 1ª Fase del Proyecto de Parcelación. En la imagen se observa la posición de la urbanización con los límites de los términos municipales  
Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 753/72.

**Cuadro 8.1.** Distribución superficial de los usos en Montepríncipe. Fuente: COPLACO Acuerdo 755/72.

Uso	Sup. has
Residencial	123,6
Comercial y servicios	5,3
Escuelas	3,6
Zonas verdes públicas	54,7
Red viaria	17,7

En la urbanización, además, se preveía la construcción de un centro comercial, un centro de salud y servicios educativos, puesto que, como se dijo, la propuesta era crear un núcleo de población autosuficiente y, por tanto, completamente independiente de los centros urbanos de los municipios donde se localizaba. En el **Cuadro 8.1** se recogen las superficies que el proyecto dedicaba a cada uno de los usos básicos previstos en la urbanización. En el caso del uso residencial, de las 123,6 hectáreas de terrenos, 79,2 hectáreas estaban dedicadas a viviendas unifamiliares aisladas (64,1 % de la superficie residencial) y 44,4 hectáreas a unifamiliares agrupadas (35,9 %).

El proyecto de ordenación de Juan Antonio Ridruejo se completó con los proyectos de parcelación. El referido a la 1ª Fase de la urbanización Montepíncipe, fue aprobado definitivamente por la COPLACO el 29 de noviembre de 1972. Esta fase se centraba en la urbanización de 44 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas situadas al sur del conjunto, con superficies de entre 2.500 y 7.700 m<sup>2</sup>, que en ningún caso se ajustaban al mínimo de 10.000 m<sup>2</sup> exigible por la normativa que antes señalamos para estas zonas rústico-forestales. En esa fase también se preveía la urbanización de las parcelas dedicadas al centro comercial, club deportivo y servicios médicos.

El proyecto de parcelación de la 2ª fase fue aprobado por la COPLACO dos años más tarde, en 1974. En él se recogía la organización de otras 132 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas, así como 17 parcelas (con superficies de entre 0,6 y 5,1 hectáreas) para desarrollar promociones con viviendas unifamiliares agrupadas y otras 5 parcelas para servicios educativos y otros. En esta fase, las parcelas previstas para viviendas unifamiliares aisladas tenían superficies de entre 2.518 y 12.651 m<sup>2</sup>. Pero cabe señalar que solo 9 parcelas del total de 176 para unifamiliares aisladas con que contaba el proyecto global tenían más de 7.000 m<sup>2</sup> de superficie.

### **Suspicias de otros promotores ante el proyecto de Montepíncipe**

Como hemos señalado, en marzo de 1968 la COPLACO aprobó inicialmente la ordenación del Plan Parcial de la urbanización Montepíncipe. En aquel momento, otros promotores estaban desarrollando proyectos residenciales en la misma zona e



interpusieron varias alegaciones ante la COPLACO por las condiciones que habían aprobado para Montepíncipe<sup>15</sup>.

Una de estas alegaciones fue presentada por el catedrático de la Universidad de Madrid José Yanguas Messía, promotor de la urbanización Monte Alina en Pozuelo de Alarcón, y otra por José María Areilza Martínez de Rodas, embajador y promotor de Monteclaro situada entre Pozuelo de Alarcón y Majadahonda. Estas dos alegaciones denunciaban que las densidades y aprovechamientos urbanísticos aprobados inicialmente para Montepíncipe eran muy ventajosos económicamente frente a las permitidas en sus desarrollos residenciales, también orientados al lujo. Alegaban que todas estas urbanizaciones se encontraban en suelos calificados como rústicos-forestales en el Plan General de 1963, cuyas ordenanzas solo permitían la construcción de ciudades jardín con viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran tamaño y que la ordenación de Montepíncipe había sido aprobada aún incumpliendo claramente tales disposiciones. El proyecto de Montepíncipe recogía la previsión de mayores densidades edificatorias que permitían un mayor beneficio económico para sus promotores, por lo que denunciaban que para Monte Alina y Monteclaro se realizaron propuestas similares y la COPLACO no las aprobó.

Por todo ello, tanto Yanguas Messía como Areilza, solicitaban que para Monte Alina y Monteclaro se aprobasen modificaciones de sus planes de ordenación que permitiesen aprovechamientos edificatorios similares a aquellos autorizados en Montepíncipe. Esta propuesta, conduce a pensar que la urbanización de esos montes con proyectos de viviendas unifamiliares de lujo, no era la opción favorita de los promotores, sino que la regulación normativa a la que estaban sujetos estos terrenos orientaba el negocio inmobiliario hacia el sector de la exclusividad.

Por otro lado, el Duque de Sueca, Carlos Rúspoli y Caro, propietario del Monte de Boadilla que vendió los terrenos a la promotora *Inmobiliaria Montepíncipe* para la construcción de la urbanización del mismo nombre, denunciaba ante la COPLACO ese mismo año de 1968, que se hubiese admitido la tipologías de viviendas unifamiliares adosadas, cuando éstas estaban específicamente prohibidas en los terrenos regulados por la ordenanza de suelos rústico-forestales. El Duque de Sueca, reclamaba que en los

---

<sup>15</sup> COPLACO, Acuerdo 75/69.

terrenos de Montepíncipe sólo se aceptase la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, por ser la tipología más respetuosa con el arbolado existente y la que ayudaba a conservar "la nobleza del emplazamiento".

En el mismo sentido, el propietario de una parcela de una urbanización colindante con Montepíncipe, se quejaba porque la aprobación de proyectos como aquel afectaba a todas las urbanizaciones de alrededor. Aludía en concreto a la posibilidad de que la alta densidad autorizada hiciera que aquella zona de "gran belleza" pudiera tomar el "aspecto de suburbio modesto, en detrimento de los que nos hemos situado en ella convencidos de su nobleza".

La contestación de la empresa promotora a estas alegaciones se produjo un mes más tarde. En cuanto a las reclamaciones referidas a la excesiva densidad de edificación permitida en Montepíncipe, se declaraba que éstas no tenían razón de ser, ya que el proyecto de la urbanización garantizaba que la densidad no sobrepasaría los  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , cuando el tope permitido por la ordenanza de esta zona era de  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Además, de las 206 hectáreas totales de la urbanización, el proyecto aprobado inicialmente destinaba 132,5 a la edificación, proporción que según los promotores garantizaba que la densidad no fuera desmesurada.

Con respecto a las alegaciones sobre la autorización a Montepíncipe de parcelar el terreno para viviendas unifamiliares aisladas con parcelas de tamaños menores a 1 hectárea, la empresa respondía que el plan de la urbanización excedía con creces las 50 hectáreas mínimas exigidas para aprobar este tipo de desarrollos y superaba el 20 % de espacios libres y por tanto la reducción del tamaño de las parcelas no suponía un efecto negativo para el monte, ya que la amplitud de los espacios libres y la buena ordenación conforme a la topografía, garantizaba la salvaguarda de la vegetación, que era la base del proyecto.

Sin embargo, en este punto cabe recordar que las normas generales fijadas por la COPLACO para este tipo de desarrollos estipulaban que cuando el plan parcial propuesto superase las 200 hectáreas la proporción de espacios libres de uso común aparte de los destinados a viales debía alcanzar al menos el 33 % del total. Pero a pesar de la normativa y las alegaciones, como hemos señalado la COPLACO aprobó el primer proyecto de parcelación de Montepíncipe en 1972, sin recoger ninguna modificación referida a

las demandas de otros promotores, dándose por buenas las justificaciones de la empresa a todas las reclamaciones.

A la postre, esta documentación relativa a la tramitación de Montepíncipe, muestra que los resultados de las urbanizaciones realizadas sobre terrenos rústico-forestales del área metropolitana durante los años de vigencia del Plan General de 1963, estuvieron vinculados a la astucia legal de los promotores y arquitectos de las mismas, que fueron refrendados la COPLACO.

### **La construcción de una urbanización de alto standing segregada y autosuficiente**

En el año 1975 se había finalizado la urbanización de las calles y la edificación del centro comercial, el club social y deportivo y el edificio previsto para uso de residencia geriátrica. Asimismo, se había iniciado la construcción de los edificios educativos y de varias parcelas de viviendas unifamiliares agrupadas, mientras que aproximadamente una docena de unifamiliares aisladas parecían terminadas<sup>16</sup>.

De hecho, la estrategia de la empresa promotora fue la rápida puesta en funcionamiento de los equipamientos previstos en la urbanización para atraer a los compradores particulares de parcelas para unifamiliares aisladas y a los promotores privados que podían adquirir las 17 parcelas disponibles para levantar promociones de viviendas unifamiliares agrupadas.

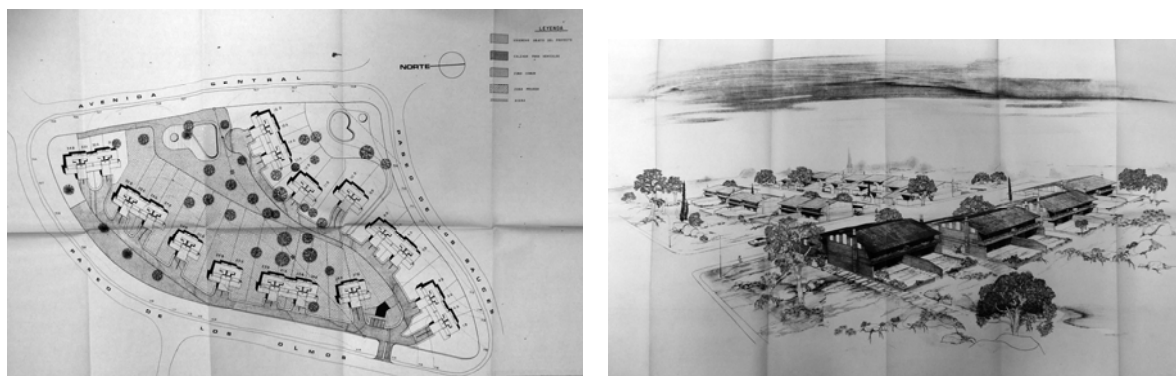
Con respecto a la construcción de las parcelas residenciales, durante los años setenta y principios de los ochenta se edificaron las 17 dedicadas a viviendas agrupadas. En general cada una fue construida por un promotor distinto, entre ellos se encontraban las empresas IRABIA, ABECA, ABSA y LOER. Una de esas parcelas para viviendas agrupadas (A-4), fue adquirida por la institución San Pablo CEU, que actuó de promotora para construir 63 chalés adosados donde pudieran alojarse los profesores de su centro de enseñanza<sup>17</sup>. Todos los proyectos realizados por estos promotores debían contar antes de su ejecución con el visto bueno de una

---

<sup>16</sup> Fotografía aérea de 1975, Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial (CAM).

<sup>17</sup> Esta institución también es propietaria de varias viviendas unifamiliares aisladas donde ha instalado residencias universitarias.

Comisión Estética de la Urbanización en la que participaban aquellos que ya eran propietarios y la empresa *Inmobiliaria Montepíncipe*<sup>18</sup>.



**Figuras 8.9 y 8.10.** Plano del proyecto de la manzana A-10 promovido por la empresa LOER y dibujo del proyecto de la manzana A-12. Fuente: Fondo documental de la comunidad de propietarios de Montepíncipe.

Generalmente estas promociones se levantaron sobre parcelas de entre 1,8 y 4 hectáreas que no siempre ocuparon la totalidad de la manzana, con un número de viviendas pareadas o adosadas que oscilan entre 6 y 63. Estas urbanizaciones se diseñaron con zonas comunes ajardinadas y en ocasiones con equipamiento deportivos. La calidad de todas ellas es muy elevada aunque con distintas categorías; desde algunas formadas por viviendas de 160 m<sup>2</sup> en parcelas de 500 m<sup>2</sup> a otras con viviendas de hasta 450 m<sup>2</sup> de superficie y 1.200 m<sup>2</sup> de parcela<sup>19</sup>.

En 1974 el nuevo núcleo residencial contaba ya con agua caliente servida a través de una Central Térmica propiedad de la urbanización<sup>20</sup> y en esos momentos la Fundación Universitaria San Pablo CEU creada por la Asociación Católica de Propagandistas, adquirió las parcelas previstas para usos educativos situadas al sur de la Urbanización y construyó un Colegio para educación primaria y secundaria. Por tanto, a principios de la década de 1980, Montepíncipe se aproximaba bastante a su objetivo de ser una urbanización autosuficiente. Más aun cuando en 1988 se instaló en una de las parcelas la Facultad de Informática de la Universidad Politécnica de Madrid y en 1999 abre un hospital privado en el antiguo edificio del geriátrico que fue reformado por la empresa *Hospital de Madrid* tras su compra en 1996-1997<sup>21</sup>.

<sup>18</sup> La Comisión Estética de la Urbanización también supervisaba los proyectos de particulares en las parcelas para viviendas unifamiliares aisladas.

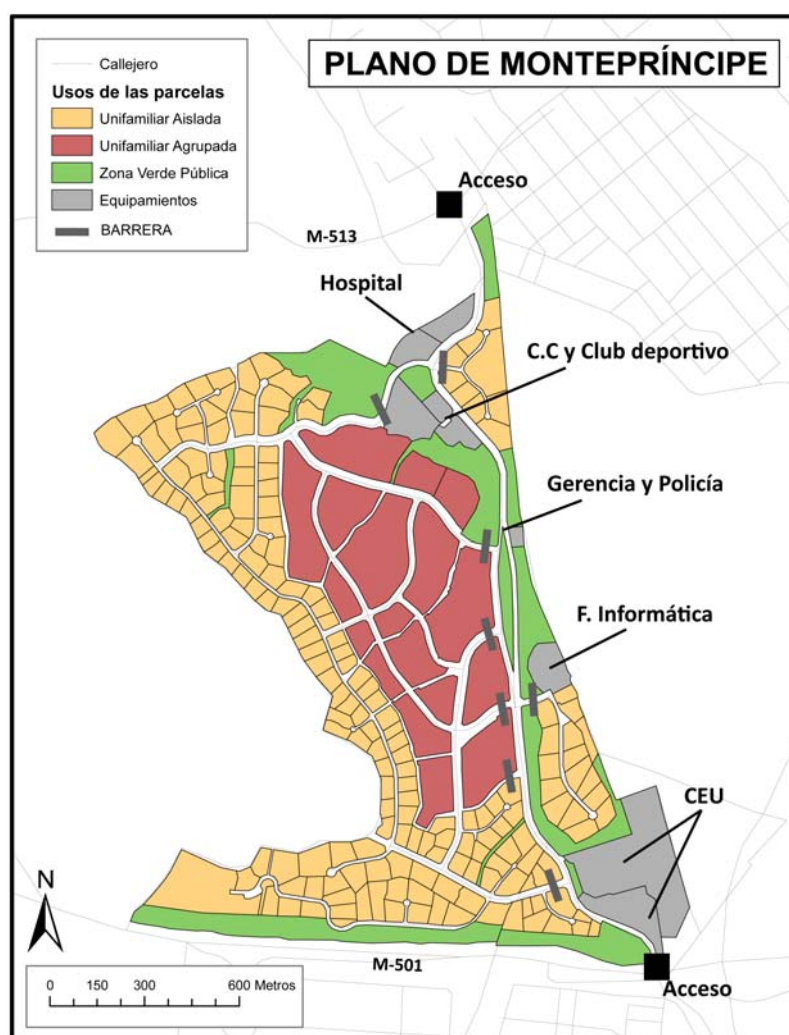
<sup>19</sup> ABC y Fondos documental de la Comunidad de Propietarios de Montepíncipe.

<sup>20</sup> ABC 12/01/1974 p.22.

<sup>21</sup> La clínica y centro geriátrico, construidos en los años setenta, nunca estuvieron en funcionamiento, permaneciendo las instalaciones cerradas durante 17 años hasta su compra y rehabilitación por *Hospital de Madrid* (Entrevista con el Gerente de Montepíncipe).



A finales de los noventa ya se habían construido todas las parcelas para viviendas unifamiliares agrupadas y la mayor parte de las dedicadas a unifamiliares aisladas y puede decirse que la urbanización contaba con todos los servicios de una pequeña ciudad, eso sí todos ellos privados<sup>22</sup>. Incluso, en un principio la urbanización contó con un servicio privado de autobuses gestionado por la comunidad de propietarios, hoy fuera de funcionamiento, que cubrían el trayecto hasta la ciudad de Madrid para facilitar el transporte a residentes y personal de servicio<sup>23</sup>.



**Figura 8.11.** Plano de la urbanización Montepríncipe con el uso de las parcelas y la localización de los equipamientos y los accesos vigilados con barrera y cámaras de seguridad. Fuente: DGUET y trabajo de campo. Elaboración propia.

Montepríncipe no solo se había convertido en un núcleo residencial con todos los servicios esenciales cubiertos, sino que su lejanía y aislamiento físico respecto a otros núcleos urbanos y a la

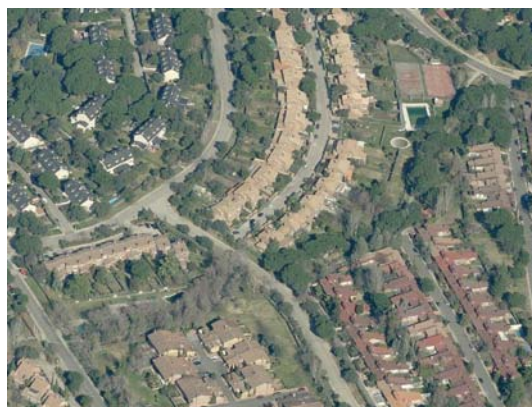
<sup>22</sup> En la actualidad la urbanización cuenta entre otros comercios con farmacia, clínica dental, entidad bancaria, asesoría, supermercado, restaurantes, taller mecánico, pastelería y gimnasio. En cuanto a las parcelas para unifamiliares aisladas aún quedan una decena vacantes, algunas de ellas propiedad del arquitecto de la urbanización Juan Antonio Ridruejo.

<sup>23</sup> Entrevista con el Gerente de Montepríncipe.

capital, estaba amortiguada por las posibilidades de transporte público. Varias líneas de autobuses interurbanos cruzan la urbanización y desde 2007 con una parada del Metro Ligero del Oeste, junto a la carretera M-501.

Probablemente todas estas ventajas colaboraron para que desde el primer momento instalaran su primera residencia personajes de las elites económicas, de la administración y del mundo del espectáculo que corroboran el alto nivel socio-económico de todo el sector<sup>24</sup>. Aquí las elites residen sin duda entre iguales en un espacio altamente segregado desde el punto de vista de la posición económica de sus moradores y por su posición alejada de cualquier pieza residencial de menor calidad, existiendo por lo tanto una segregación social y física.

Cabe recordar que el precio de la vivienda también funciona aquí como un filtro social. Según los datos sobre la oferta de viviendas en 2011 presentados anteriormente, en Montepíncipe el 71 % de las viviendas en venta tenía un precio igual o superior al millón de euros, siendo el precio mínimo registrado de 750.000 euros para los chalés adosados y el precio máximo de 3.360.000 euros para un chalé independiente en parcela de 1.000 m<sup>2</sup>.



**Figuras 8.12 y 8.13.** Fotografías aéreas oblicuas del 2009 de un sector de viviendas unifamiliares aisladas y un sector de promociones de viviendas agrupadas en Montepíncipe. Fuente: DGUET.

En Montepíncipe la variedad de la tipología de viviendas enriquece su paisaje urbano con respecto a otras urbanizaciones exclusivas de la zona, a pesar de que desde las calles apenas puedan distinguirse la edificación del interior de las manzanas. En algunos casos las parcelas individuales han levantado auténticos muros de aislamiento con respecto a la calle. Un caso extremo lo encontramos en el suroeste de la urbanización donde un propietario adquirió seis

<sup>24</sup> Aunque Montepíncipe es mayoritariamente una zona de primera residencial, es común que los residentes de esta urbanización mantengan un piso en la ciudad de Madrid (Entrevista con el Gerente de Montepíncipe).

parcelas del proyecto original sumando una superficie de 42.000 m<sup>2</sup> para la construcción de una gran mansión de más de 2.000 m<sup>2</sup> construidos, con una garita que impide el acceso a 120 metros de la entrada, quedando completamente oculta.

Las zonas verdes de uso público se localizan a modo de barrera junto a la M-501 y en la avenida Norte-Sur que comunica las dos entradas de la urbanización y las parcelas de equipamientos y servicios. Esta concentración de los usos no residenciales provoca que en el resto de vías no exista tránsito peatonal y no tengan más utilidad que la entrada a las viviendas.

### **La gestión de una pequeña ciudad de lujo**

Se puede decir que Monteprícipe conforma una pequeña ciudad compuesta, según el Censo de 2001, por 3.111 habitantes y 666 viviendas, entre unifamiliares aisladas y agrupadas, lo que arroja la elevada cifra de 4,6 habitantes por vivienda<sup>25</sup>. En la actualidad, debido a los servicios que ofrece la urbanización, especialmente el hospital privado, unas 8.000 personas acceden a ella cada día.

La gestión y conservación de esta importante pieza urbana se organiza a través de la Comunidad de Propietarios, no habiéndose creado por acuerdo con el Ayuntamiento una *Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación*, como a veces ocurre en urbanizaciones de estas características para que sean los propietarios los que se hagan cargo de los gastos de mantenimiento (Canosa, 2002: 558)<sup>26</sup>. En la Comunidad de Propietarios participan las empresas dueñas del suelo y los edificios de servicios, cada una de las Comunidades de Propietarios de las parcelas con promociones de viviendas unifamiliares agrupadas y los propietarios de las parcelas individuales dedicadas a viviendas unifamiliares aisladas. Todos aportan un canon económico en función de la superficie de sus propiedades para el mantenimiento de los elementos comunes de la urbanización, para cuya gestión la cuentan con una Gerencia, localizada en un edificio propio.

---

<sup>25</sup> Se han tomado los datos de las tres secciones censales en que se localiza el conjunto de la urbanización.

<sup>26</sup> La Comunidad de Propietarios tiene respecto a una Entidad Urbanística Colaboradora, la ventaja de ofrecer mayor capacidad de maniobra a los vecinos, ya que el Ayuntamiento no participa de las decisiones sobre el mantenimiento de los elementos comunes de la urbanización.

Dentro de los elementos comunes gestionados por la Gerencia de Montepíncipe está el suministro de agua. En el proyecto inicial de construcción de la urbanización se preveía el abastecimiento de agua a través de pozos realizados directamente dentro del recinto. Hasta la actualidad ese sistema de pozos se ha mantenido como fuente principal de suministro de agua, aunque la urbanización también cuenta con conexión al Canal de Isabel II, de donde pueden tomar agua en caso de bajada del nivel freático del acuífero de referencia.

Otro de los servicios que en un principio fueron comunes para el conjunto de la urbanización fue el sistema de calefacción y agua caliente, que se suministraban a través de una Central Térmica. Sin embargo, los problemas de mantenimiento de este sistema pronto hicieron que la Central se dismantelase. Para compensar los costes de la paralización de este servicio comunitario, la empresa promotora cedió a la Comunidad de Propietarios unas parcelas que aún eran de su propiedad y desembolsó una indemnización económica en previsión de los gastos que los propietarios tendrían que asumir para instalar un nuevo circuito. Por tanto, en la actualidad, cada Comunidad de Propietarios o propietarios individuales de Montepíncipe cuenta con su propio sistema de calefacción y agua caliente.

**Fotos 8.3 y 8.4.** Fotografías en la Avenida de Montepíncipe. A la izquierda una parada de autobús del Consorcio de Transportes y la caseta de la Policía Municipal; y a la derecha de una de las entradas de acceso, vigilada, a la zona residencial de la urbanización. Fotos AGC.



Uno de los mayores logros de la Comunidad de Propietarios de Montepíncipe ha sido la puesta en marcha de un sistema de seguridad y vigilancia muy completo, que refuerzan la segregación y exclusividad de este espacio. Desde su creación, la urbanización contaba con una garita de control de entrada en cada uno de los dos accesos a la misma, al norte junto a la carretera de M-513 y al sur junto a la M-501. Con la apertura del hospital en 1999, el control de acceso a la urbanización se hizo más complejo por el aumento de



tráfico de personas no residentes, a pesar de que ya entonces la Comunidad de Propietarios tenía contratada una empresa de vigilancia privada las 24 horas del día.

En el año 2007 se modificó la estrategia de seguridad y control de accesos a la urbanización, cuando la Comunidad de Propietarios llegó a un acuerdo con la Delegación del Gobierno y el Ayuntamiento de Boadilla del Monte para instalar barreras de control al tráfico rodado en todas las calles que daban acceso a las parcelas residenciales, sumando un total de ocho puntos de control<sup>27</sup>. Este sistema de barreras se acompañó con una instalación de video-vigilancia de las calles. Además, desde el año 2008, Montepríncipe cuenta con un destacamento de la Policía Municipal de Boadilla dentro de la urbanización, con garita propia. Los agentes de este cuerpo de seguridad son los únicos autorizados para visualizar las cintas grabadas por el sistema de video-vigilancia. La combinación de los sistemas de las barreras de control, la presencia de policía municipal y el servicio de vigilancia privado, hacen de Montepríncipe la urbanización más vigilada del municipio de Boadilla y una de las más seguras de la región madrileña.

En lo que toca a la gestión, hay que señalar finalmente, que esta urbanización cuenta con todas las ventajas de los sistemas privados de seguridad y control de acceso, al tiempo que se beneficia de los servicios públicos municipales, puesto que el mantenimiento del alumbrado público y la recogida de basuras corre a cargo de la municipalidad. Esto significa que los servicios de la zona de Montepríncipe que actualmente se encuentra en Boadilla del Monte los presta ese Ayuntamiento mientras que en el pequeño sector de la Alcorcón se ocupa este otro.

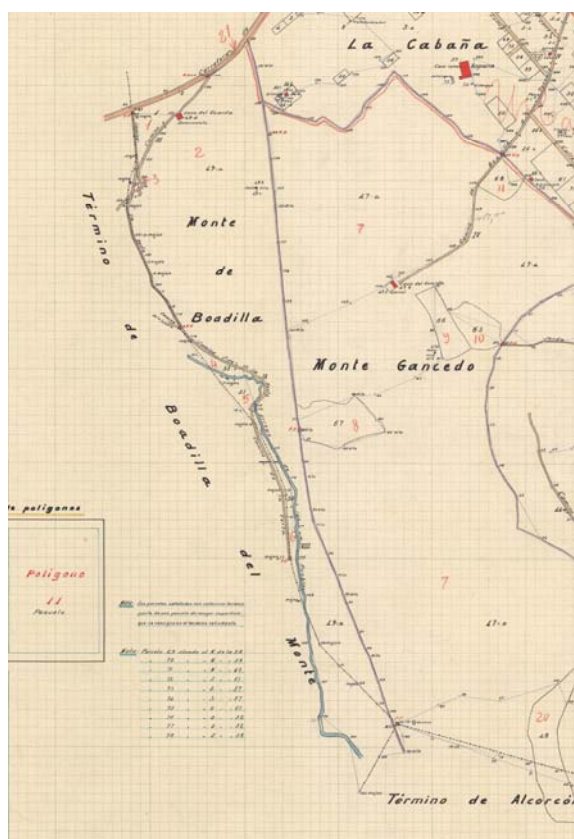
### **Cambios en el límite del término municipal**

La prestación de tales servicios como la recogida de basuras o mantenimiento del alumbrado público ponen de relieve la complejidad de la gestión de espacios públicos de una misma urbanización situados en dos municipios distintos.

---

<sup>27</sup> Los viales sobre los que se instalan los controles de acceso son de titularidad pública. La cesión formal de todos los viales de la urbanización al Ayuntamiento de Boadilla se realizó en 1991. Una de las líneas de autobuses interurbanos de la Comunidad de Madrid que da servicio a la urbanización entra en el recinto cerrado por las barreras de control de acceso.

Las diferencias de cada zona no solo se refieren a los servicios sino que, por ejemplo, las normas urbanísticas que Alcorcón permiten la existencia de parcelas para viviendas unifamiliares aisladas con 1.500 m<sup>2</sup> de superficie lo cual ha propiciado la división de algunas parcelas de Montepíncipe sitas en ese municipio, mientras que en el sector mayoritario, de Boadilla del Monte, la parcela mínima permitida es de 3.000 m<sup>2</sup>.



**Figura 8.14.** Cartografía catastral de Pozuelo de Alarcón, 1944. Polígono 19 con el sector al Monte de Boadilla situado en Pozuelo de Alarcón. Fuente: IGN.

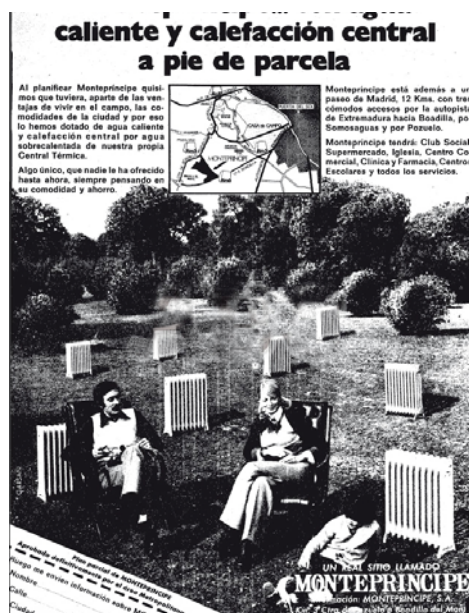
Este tipo de dificultades debió alentar el cambio del deslinde de los términos municipales de Pozuelo de Alarcón y Boadilla del Monte a su paso por Montepíncipe en los años ochenta. Una parte importante de la zona oriental de la finca original de Montepíncipe se localizaba en Pozuelo de Alarcón (**Figura 8.14** y **Figura 8.8**). El reparto aproximado de las 206 hectáreas de la urbanización era de 166 hectáreas en Boadilla, 20 hectáreas en Pozuelo y otras 20 hectáreas en Alcorcón. Por tanto, el 80,5 % de la superficie pertenecía a Boadilla del Monte y el resto quedaba dividido entre los otros dos municipios.

En 1956 se había llevado a cabo un deslinde entre los municipios de Boadilla y Pozuelo para fijar los límites de ambos municipios, pero hasta 1979 no se hizo efectivo. El 30 de octubre de ese año una sentencia del Tribunal Supremo de Justicia puso fin a un

contencioso por los terrenos enclavados en la urbanización Montepíncipe, que reclamaba Pozuelo de Alarcón y que a partir de entonces pasarían a ser de Boadilla del Monte. El traspaso afectaba en concreto a tres parcelas de servicios y equipamientos y a once parcelas de viviendas unifamiliares aisladas<sup>28</sup>. A partir de ese momento, Montepíncipe pasó a depender solo de los municipios de Boadilla del Monte y Alcorcón y el cambio en el deslinde del término quedó reflejado en la cartografía oficial posterior a 1979.

### La imagen de Montepíncipe a través de la publicidad

Sin duda el propio nombre de la urbanización hace referencia a la antigua propiedad de la corona y probablemente al propio Luis Antonio de Borbón que hizo célebre el Monte de Boadilla. La empresa promotora hacía uso del este discurso historicista ligado a la realeza en los primeros anuncios de prensa de la urbanización aparecidos en 1970, aludiendo a su situación en un "Real Sitio [...] que forma parte del más puro paisaje velazqueño. [...] donde se detuvo el tiempo, pero no el fuerte latir de la Naturaleza". En el mismo sentido expresan: "para poseer hoy día un jardín natural semejante, sería necesario esperar más de 300 años"<sup>29</sup>.



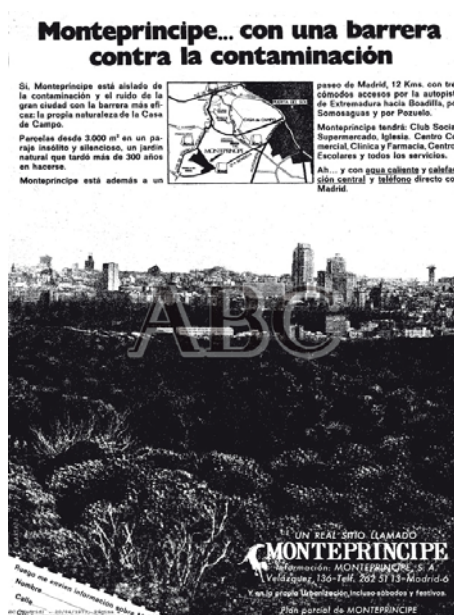
**Figuras 8.15 y 8.16.** Imágenes publicitarias de Montepíncipe que transmiten la idea de naturaleza urbanizada y lugar ligado a la Historia. Fuente: ABC 12/01/1974 y ABC 08/02/1980 p.12.

<sup>28</sup> Archivo Municipal de Boadilla del Monte.

<sup>29</sup> Diversos anuncios de Montepíncipe insertos en el diario ABC entre el 20 de noviembre de 1970 y el 8 de febrero de 1980.

La idea de la cercanía a la naturaleza para atraer a los compradores se presentaba como en el camino medio de la ciudad, "el concepto de vivir próximo y a la vez apartado de la gran ciudad". El "irreprimible deseo de encontrarse con la naturaleza" se ofrece en Montepíncipe con un espacio totalmente acondicionado con todos los servicios cubiertos, ofreciendo una naturaleza adaptada a las necesidades urbanas. De hecho, otros anuncios incidían en los servicios y comodidades, como la calefacción central. En ese sentido señalan que "Montepíncipe está en Madrid pero nunca será Madrid", pues aunaba las ventajas de la cercanía a la capital y la ausencia de ruido y contaminación "que nunca podrán llegar a Montepíncipe", que "brinda la más sana forma de vida".

Los anuncios analizados, también insisten en que se ofrecía una "zona residencial de lujo", "una zona privilegiada", donde la inversión alcanzaría una "rápida revalorización". Sin embargo, la idea esencial era la venta de propiedades "para vivir todo el año", por ello la publicidad recogía con insistencia que "solo 12 kilómetros" separaban Montepíncipe de Madrid.



**Figuras 8.17 y 8.18.** Imágenes publicitarias de Montepíncipe con slogans sobre las bondades de la naturaleza frente a la ciudad. Fuente: ABC 30/03/1973 p.4 y ABC 23/03/1973 p.11.

En 1975, cuando se había finalizado la urbanización de las calles pero las edificaciones residenciales estaban apenas construidas, la publicidad de la promotora utilizaba el eslogan de que ya había 200 propietarios.



La simbología de caballos, parejas jóvenes con niños o coches descapotables que se incluye en muchos de los anuncios de Montepíncipe hacían referencia sin duda a la clase social a la que iba dirigida la urbanización. Desde el primer momento se buscó como compradores a grupos sociales adinerados, que fueron los que finalmente dieron el ambiente exclusivo y segregado a Montepíncipe.

## 8.2. *Las Encinas, el lujo oculto a las miradas en el Monte de Pozuelo de Alarcón*

Entre los espacios residenciales exclusivos más conocidos de Madrid se encuentran La Moraleja o el barrio de Salamanca. Son zonas cuya sola mención se asocia con el lujo y las clases altas de la sociedad. Sin embargo, en la región de Madrid existen pequeños enclaves con condiciones excepcionales y características muy exclusivas que por su localización y tamaño gozan además del anonimato.

Dentro de la ciudad central hemos señalando en capítulos anteriores por ejemplo el caso como la Colonia de Los Pinares y fuera de la capital la urbanización Monte de Valdeoliva Alto, en el término municipal de San Agustín de Guadalix. A continuación presentamos un caso que por sus características y ubicación resulta muy representativo de las piezas urbanas exclusivas más ocultas de Madrid: la urbanización Las Encinas del Monte de Pozuelo.

### 8.2.1. El Monte de Pozuelo

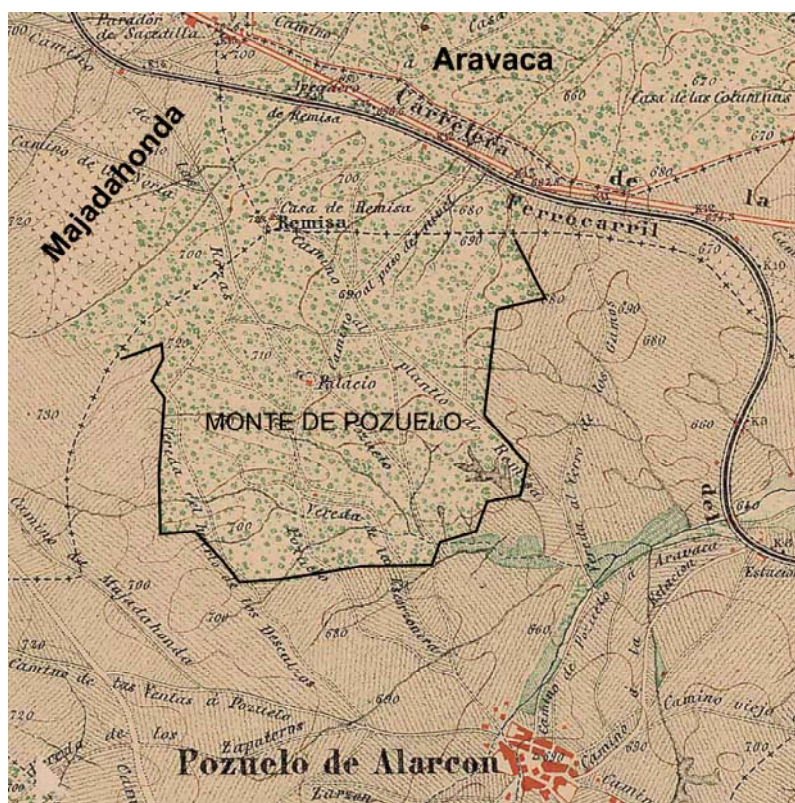
La urbanización Las Encinas se localiza dentro del llamado Monte de Pozuelo, en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, contiguo al Monte del Pilar en Majadahonda y al Monte de Remisa en Aravaca, actualmente parte del municipio de Madrid.

El Monte de Pozuelo era una antigua propiedad comunal, que en el siglo XIX pasó a manos privadas. Fue vendido en desamortización a pesar de que la clasificación de *Montes Exceptuados de la Desamortización* de 1859 lo calificaba como exceptuado (Valenzuela, 1977:93). Parte de la superficie del Monte fue adquirida por el conde de Heredia Spínola, cuyos herederos aún en 1970 poseían allí una importante superficie dedicada a actividades de caza y recreo (Ibídem: 100 y 120). Según informa en su página web el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, otro sector del Monte fue propiedad del Marqués de Remisa, propietario también de los terrenos colindantes en Aravaca, hasta que en 1924 el conde Heredia Spínola le comprara la zona de la Fuente Escorzonera y sus alrededores<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> En Conde de Heredia Spínola era en 1906 Alfonso Martos y Arizcun, senador por la provincia de Lugo (Archivo del Senado, HIS-0218-07).

Por otro lado, la documentación del Catastro de 1875 registra como propietario de gran parte del Monte de Pozuelo (328,6 hectáreas) a Segismundo Moret y Quintana, casado Con Concepción Remisa, hija del Marqués de Remisa<sup>31</sup>. La propiedad del Monte de Pozuelo debió por tanto, a finales del siglo XIX, estar en manos de Segismundo Moret y su suegro el Marqués de Remisa, ya que en la cartografía catastral de 1875 aparece una nota manuscrita en la que el Alcalde de Pozuelo de Alarcón accede a una rectificación del topónimo *Monte de Pozuelo* por el de *Plantío de Remisa*<sup>32</sup>, solicitada en 1886 por el propio Segismundo Moret<sup>33</sup>.



**Figura 8.19.** Límites aproximados del Monte de Pozuelo de Alarcón sobre la edición de 1875 de la Hoja 559 del Mapa Topográfico Nacional 1:50.000. Fuente: IGN.

Apenas conocemos algo de la evolución de la propiedad del Monte entre 1875 y el momento en el que se llevó a cabo la urbanización de Las Encinas, pues la información sobre los propietarios del Avance Catastral del Municipio de Pozuelo de

<sup>31</sup> Segismundo Moret en 1875 figura como propietario de 16 fincas, que sin contar con el Monte de Pozuelo suman 71,2 hectáreas. Por su parte el Marqués de Remisa tenía 287 hectáreas en Majadahonda en el Monte contiguo al de Pozuelo y Aravaca.

<sup>32</sup> Anotación manuscrita de la Hoja kilométrica 4A. Topografía Catastral de España, IGN.

<sup>33</sup> El Marqués y su yerno, debieron dedicarse intensamente a la compra de tierras durante los procesos desamortizadores, ya que el Marqués tenía grandes extensiones de suelo al norte y este del Monte de Pozuelo en Aravaca y fuera de Madrid ambos se convirtieron tras la desamortización, en los mayores propietarios de Villena en Alicante (Gil Olcina, 1984:17).





Sin embargo, sí se ha conservado la cartografía catastral de 1943 en la que observa que el Monte de Pozuelo conserva de forma aproximada los límites del siglo XIX y las edificaciones del Palacio de Heredia Spínola (**Figuras 8.20 y 8.21**). Esta cartografía también muestra con exactitud el polígono del Monte de Pozuelo situado al sur del arroyo del Bardagueral, que sería utilizado años más tarde para construir la urbanización de Las Encinas (**Figura 8.21**).

Sin contar con los datos precisos sobre la propiedad, se podría aventurar que la zona denominada Monte del Pilar, continuó perteneciendo a la familia del Marqués de Remisa hasta su venta a José Luis Oriol a principios del siglo XX. Mientras, el resto del Monte de Pozuelo, denominado en ocasiones Monte de la Escorzonera, continuó en manos del Conde de Heredia Spínola (**Figura 8.22**).



**Figura 8.22.** Plano del Monte de la Escorzonera (Pozuelo de Alarcón), propiedad del Conde de Heredia Spínola, archivado sin fecha en el expediente del Plan Parcial de Las Encinas. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 744/75.

En la actualidad el Monte de Pozuelo continúa siendo de titularidad privada. En el sector oriental, próximo a la autopista M-40, donde la propiedad está más fragmentada, existen algunas fincas con edificaciones residenciales a modo de grandes mansiones, construidas desde los años ochenta.

Algunos movimientos ciudadanos reclaman el uso público del Monte de Pozuelo, a través de una solución similar a la que se llegó en Monte del Pilar de Majadahonda, donde los propietarios, la familia

Oriol, cedieron al Ayuntamiento para la creación de un parque parte de sus fincas<sup>34</sup>.

A parte de las propuestas para el paso a manos públicas del Monte de Pozuelo, también han existido otras de muy distinto signo que abogaban por la creación de nuevos enclaves urbanos. En concreto uno de los proyectos de urbanismo recogidos en la página web del estudio de arquitecto Bueso-Inchausti & Rein del año 2005, presenta el esquema de una urbanización situada en el sector este del Monte de Pozuelo y su continuación en el municipio de Madrid hasta las vías del ferrocarril. El proyecto contempla un campo de Golf de 70 hectáreas, 234 hectáreas para usos residenciales de baja densidad en parcelas de 2 hectáreas, 30 hectáreas para usos residenciales de “densidad media” en tres plantas, 15 hectáreas para usos terciarios y 214 hectáreas para dedicadas a la creación del “Centro Estatal Monte del Pilar”<sup>35</sup>.

**Figura 8.23.** Imagen del proyecto para el Monte de Pozuelo del estudio de arquitectura Bueso-Inchausti & Rein del año 2005. Fuente: <http://www.buesoinchausti-rein.com/proyectos/residencial>



La propuesta de Bueso-Inchausti & Rein es, por el momento, un mero proyecto, siendo la urbanización de Las Encinas, con un tamaño de 65,5 hectáreas, la única zona del Monte de Pozuelo donde se ha construido un conjunto residencial, que supone aproximadamente el 15 % del total de la superficie. El ser el único núcleo urbano de esta zona forestal y dado su aislamiento y exclusividad, Las Encinas es un caso de gran interés.

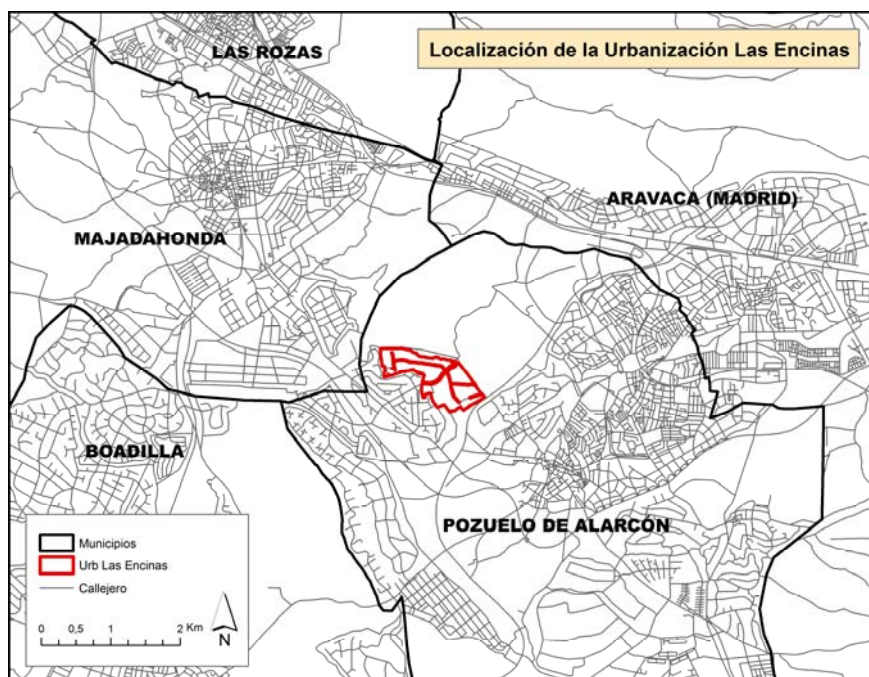
<sup>34</sup> Recientemente se ha creado la plataforma "Ciudadanos por el Monte" que tiene como objetivo la defensa del uso público del Monte de Pozuelo (<http://www.montepozuelo.com/>) que agrupa varias asociaciones. La misma reivindicación es defendida por Ecologistas en Acción (<http://www.ecologistasenaccion.org/article1250.html>).

<sup>35</sup> Desconocemos la autoría del encargo de este proyecto y el contenido del supuesto “Centro Estatal Monte del Pilar”, <http://www.buesoinchausti-rein.com>.

### 8.2.2. La promoción de la urbanización Las Encinas

Las Encinas es un lugar poco accesible, localizado al sur del Monte de Pozuelo, cuyas entradas están poco señalizadas, de tal modo que es muy improbable llegar a la urbanización si no se tiene conocimiento de su existencia. Limita al sur con la urbanización Monteclaro, con la que no tiene comunicación, y al este linda con la autopista M-40, a la que tampoco tiene acceso. Las únicas entradas a Las Encinas son un paso a nivel por esa autopista M-40 al que se llega desde el casco de Pozuelo y que da paso al Camino de las Conejeras, sin asfaltar, y una carretera que entra por el norte al Monte, desde El Plantío en Aravaca, por un pequeño paso subterráneo bajo las vías del ferrocarril, con control de acceso vigilado con barreras y garita.

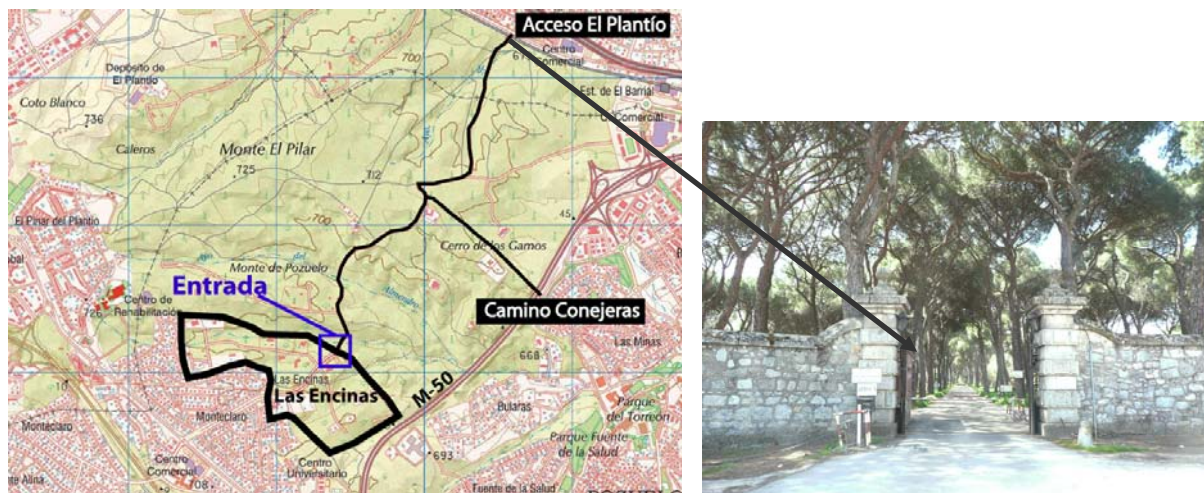
La recóndita localización de la urbanización Las Encinas supone un valor añadido de exclusividad y privacidad, que en numerosas ocasiones es la característica más buscada por las elites y clases altas de la sociedad a la hora de elegir un lugar de residencia. La recóndita posición de la urbanización junto con las restricciones al tránsito rodado por el Monte de Pozuelo y el acceso vigilado de la entrada norte, aseguran una segregación espacial paralela a la segregación social de sus habitantes. Todos los elementos de señalización en el camino a Las Encinas disuaden a los no residentes en la urbanización, que en todo caso deben llegar a su entrada a pie o en bicicleta.



**Mapa 8.1.** Mapa de localización de la Urbanización Las Encinas.  
Fuente: IECM.  
Elaboración Propia.



El Plan Parcial de Ordenación de Las Encinas fue promovido en 1975 por la sociedad anónima *Barreiros Hermanos Financiera*, propiedad de la destacada familia de empresarios de Orense pionera del negocio de la automoción en España<sup>36</sup>. La empresa promotora de la urbanización fue constituida en 1969 con el objeto social de “fomento de la industria, la agricultura y el comercio, y en general, promover y desarrollar cualquier clase de negocio”. La presidencia estaba a cargo de Valeriano Barreiros Rodríguez, Graciliano Barreiros Rodríguez y Celso Barreiro Rodríguez, figurando como único consejero Ignacio de Liniers y Pidal, cuñado de los anteriores<sup>37</sup>.



**Figura 8.24.** Detalle del Mapa Topográfico de la Madrid 1:38.000 editado por la CAM, en el que se han señalado los accesos a la urbanización Las Encinas. Fuente: DGUET.

**Foto 8.5.** Imagen de la entrada con control de acceso a Las Encinas desde El Plantío. Foto AGC.

La Memoria del proyecto de la urbanización recogía el listado de propietarios de los terrenos afectados por el Plan Parcial en el momento de su formulación. Gracias a esa documentación sabemos que en 1975 el 61,7 % de las 66,5 hectáreas de terrenos afectados, eran propiedad de la empresa promotora, *Barreiros Hermanos*, y el resto se repartía entre las personas físicas o jurídicas recogidas en el **Cuadro 8.2**. Por tanto, el conjunto de la finca estaba formado por 53 suertes o porciones de fincas rústica repartidas entre 16 propietarios. Además de sociedades anónimas, comprobamos que entre los propietarios aparecen los nombres de personajes de importantes familias del mundo empresarial y de las elites de la época, como Fernando Ybarra, Pilar Careaga (casada con el industrial Enrique Lequerica y Erquiza), el periodista y científico Fernando Ezalburu

<sup>36</sup> COPLACO, Acuerdo 744/75.

<sup>37</sup> ABC 24/01/2002 p.67, *Anuario financiero y de sociedades anónimas de España*, 1975-1976, p.1867. En 1969 Eduardo Barrerios, fundador de la empresa de automoción había vendido el negocio y tanto él como sus hermanos fundaron nuevas sociedades dedicadas a diversos negocios (El País, 07/02/2009).



Márquez, el empresario Vicente Calderón Suárez o el médico José Luis Vázquez Añón. Cabe señalar que entre ellos hay algunos lazos familiares como los cuñados José María Gil y Carmen de la Mora Garay.

Como hemos señalado, la empresa *Barreiros Hermanos Financiera*, poseía la mayor parte del suelo y fue la promotora del Plan Parcial, de acuerdo con el resto de propietarios bajo el sistema de compensación, que fue aprobado definitivamente por la COPLACO el mismo año de 1975.

Propietarios	Sup. m <sup>2</sup>	%
Barreiro Hermanos	410.554,0	61,7
AURIA S.A	26.646,2	
Aprovechamiento de Montes S.A.	25.330,2	
S.A. de Edificaciones Especiales	24.476,1	
Galicia Forestal S.A.	24.462,2	
Construcciones ANSA	23.755,8	
Fernando Ybarra y López Dóriga	20.898,4	
Pilar de Careaga y Basabe	14.443,0	
Fernando de Elzaburu Márquez	14.372,7	38,3
Manuel Sunye Blanco	12.836,0	
Explotaciones Forestales Castellanas S.A.	12.270,4	
Vicente Calderón Suárez	11.794,5	
Mercedes Morenés Falcó	11.273,5	
José María Gil de Santivañes	11.012,8	
Carmen de la Mora y Garay	10.701,3	
José Luis Vázquez Añón	10.172,8	
Total	665.000	100

**Cuadro 8.2.** Listado de propietarios de los terrenos afectados por el Plan Parcial Las Encinas. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 744/75. Elaboración propia.

Como señalamos en el caso de Prado Largo con la familia Melià, cabe plantearnos si el proyecto de esta urbanización fue concebido por la familia Barreiros para instala allí sus residencias o si fue tan solo un negocio más. Según la memoria del proyecto, redactada por el arquitecto Eugenio Pérez Méndez, el objetivo era crear una urbanización de lujo de viviendas unifamiliares para uso de primera residencia, a imagen de las urbanizaciones de Álamos de Bularas, Monte Alina o Montepíncipe.

El terreno estaba poblado por encinas con algunos ejemplares de pino piñonero de gran porte. Todo el perímetro quedaba dentro de los suelos del Anillo Verde establecido por el Plan General de Madrid y del Área Metropolitana de 1963, y se calificaron como rústico-forestales, también, en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón de 1974.

Al contrario de lo que ocurrió en Montepíncipe, aquí sí se respetaron las normas urbanísticas que obligaban a los proyectos de urbanizaciones residenciales planteados sobre suelos rústicos-

forestales en el Anillo Verde a mantener una superficie mínima de parcela de 10.000 m<sup>2</sup>. En el proyecto de Las Encinas los promotores asumían también la obligación de repoblar el 20 % de la superficie destinada a espacio público y el 30 % de la superficie de cada parcela resultante.

La ordenación preveía que un 70 % de la superficie del Plan Parcial estuviera dedicada a usos residenciales (46,6 has), un 7 % a viales (4,4 has) y un 23 % a espacios públicos de reserva forestal (15,4 has), que parcialmente (3,8 has) podrían en el futuro acoger los equipamientos que el Ayuntamiento de Pozuelo considerase oportunos.

En cuanto al abastecimiento de agua potable, se realizaría a través un pozo realizado en la finca, previendo para el futuro la conexión con el Canal de Isabel II en caso de que el caudal fuera insuficiente. Llegado el momento, la promotora se comprometía a realizar las gestiones con el Canal y las obras necesarias, subrogando este compromiso a los futuros propietarios. Por su parte, el sistema de depuración se lograría mediante fosas sépticas individuales instaladas en cada parcela y en caso de que surgiera algún tipo de problema, la empresa promotora o propietarios subrogados serían los encargados de subsanarlo e incluso de construir a su costa el alcantarillado y el correspondiente sistema de depuración.



**Fotos 8.6 y 8.7.** Panel informativo de la urbanización Las Encinas y puerta de entrada al conjunto. Fotos AGC.

De acuerdo con la Memoria del Plan Parcial, la ordenación daría como resultado 42 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas que serían indivisibles y en estos términos se llevó a cabo, como muestra el plano del panel informativo de la urbanización (**Foto 8.6**)<sup>38</sup>. Las parcelas dedicadas a espacio verde público y posibles

<sup>38</sup> El plano del panel informativo está orientado al Sur.

equipamientos se sitúan siguiendo el trazado de un arroyo de cauce irregular.

Las Ordenanzas para la construcción de las edificaciones residenciales fijaban una ocupación máxima del 5 % de la superficie de la parcela, con construcciones de no más de 8 metros de altura y dos plantas, retranqueadas un mínimo de 10 metros del límite de la parcela y 7 metros del resto de linderos y permitían la construcción de pabellones de servicio, de guardia, garajes o almacenes, con tamaños de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie. El objetivo era que las edificaciones fueran poco visibles desde las calles, para lo que también se podían levantar cerramientos de parcela de hasta 2,50 metros de altura, lo que dejaba margen para ocultar con ellos no sólo las edificaciones sino la visión de todo el interior de la parcela.

Frente a otras urbanizaciones de lujo donde las ordenanzas establecían un rígido control de los proyectos de edificación residencial, por ejemplo estableciendo la obligatoriedad de ser aprobados por la promotora o por la comunidad de propietarios, en el caso de Las Encinas la composición arquitectónica era libre y solo se aludía a que se buscara “la armonía con el paisaje” en cuanto a materiales y diseño. Otro rasgo distintivo de estas ordenanzas era la permisividad para la instalación de usos industriales, lo cual resulta llamativo en una urbanización que tenía como objetivo la creación de un núcleo residencial de lujo, finalidad que tal vez tuviera relación con la posición social de los promotores del plan.

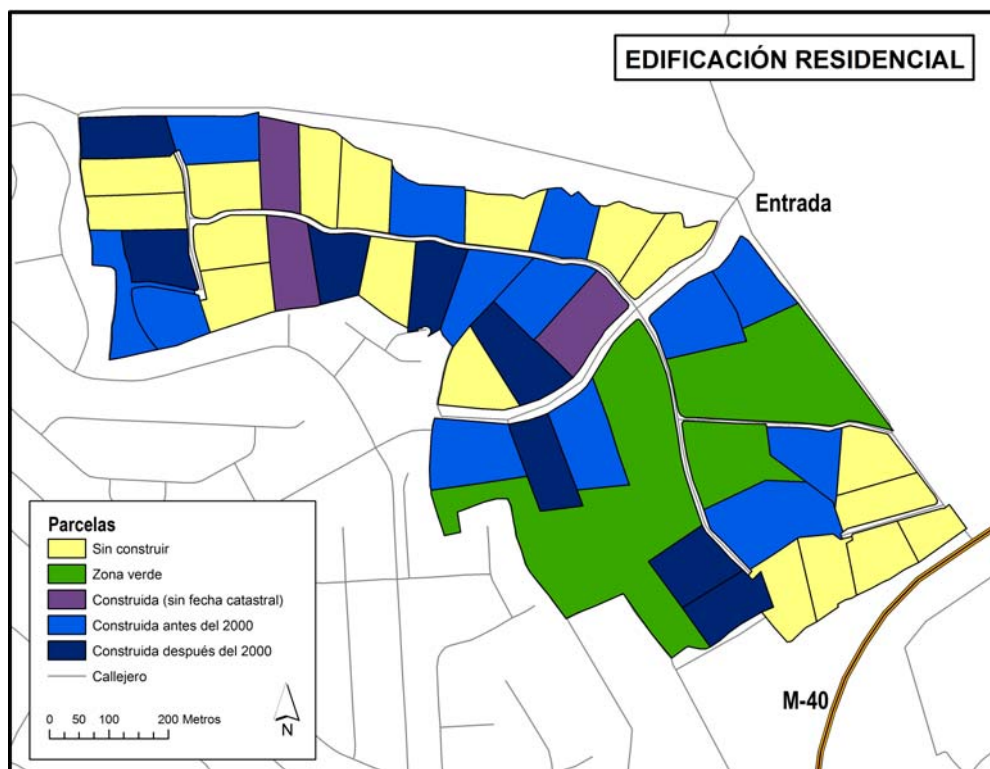
En cuanto al mantenimiento de la urbanización, antes de la aprobación del Plan Parcial, la empresa promotora firmó un acuerdo con el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón por el cual se comprometía a gestionar por su cuenta la recogida de basuras hasta la conexión con un punto municipal y a instalar, si fuera necesario, una incineradora propia. Asimismo, la empresa asumía el compromiso de realizar la cesión de viales y zonas verdes al Ayuntamiento y a costear la urbanización y conservación de los servicios, específicamente el de alumbrado público, suministro de agua y electricidad. El acuerdo obligaba a que los compromisos se subrogasen a los futuros propietarios de las parcelas que debían crear una Comunidad o Asociación de vecinos para hacerse cargo de todos los gastos de mantenimiento a través del pago de un canon específico.

Con todos estos compromisos, los promotores evitaban las pegas que pudiera haber puesto el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón para la aprobación del proyecto, ya que le liberaban de los

gastos que pudieran ocasionar las obras de esos equipamientos básicos y los costes de mantenimiento de los espacios públicos. Sin duda, la posición alejada de la urbanización con respecto al núcleo urbano hacía imprescindible para el Ayuntamiento asegurarse que la nueva urbanización no sería una carga económica difícil de sostener, máxime por el escaso número de vecinos que podría acoger la urbanización.

### 8.2.3. Un espacio segregado de grandes mansiones

El aislamiento físico de la urbanización Las Encinas, quiso en un principio paliarse con la previsión, en el proyecto, de conectar sus viales a los de la urbanización Monteclaro, con la que linda por el sur y que ya estaba construida en el momento de aprobación del Plan Parcial. Sin embargo tal unión no llegó a realizarse, como hemos señalado, existiendo un único punto de entrada a Las Encinas.



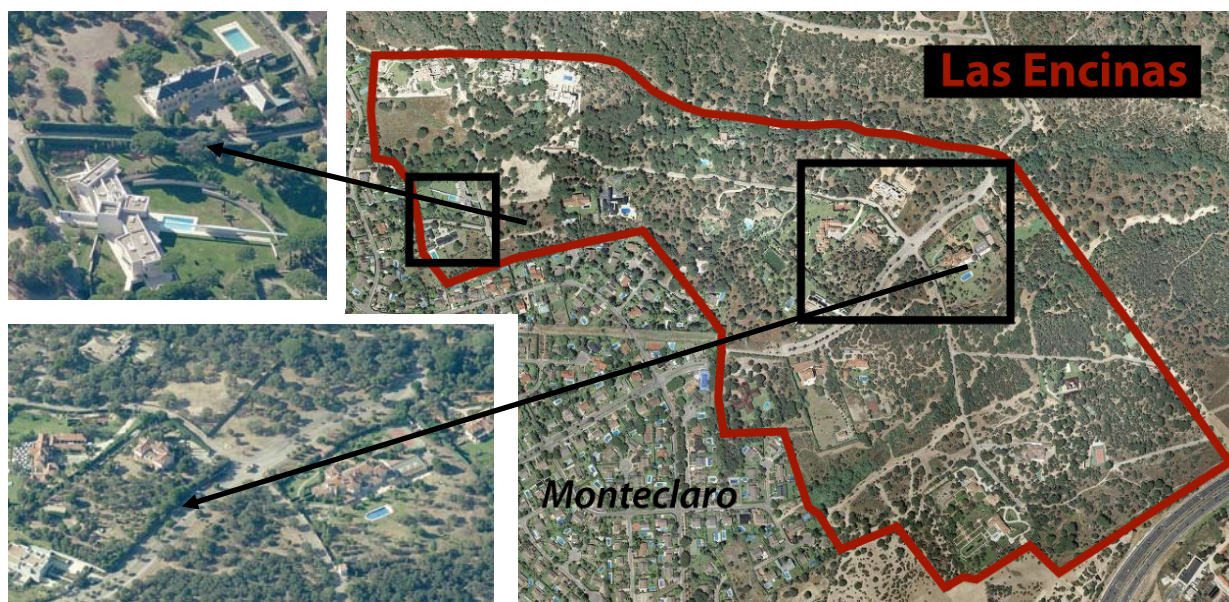
**Figura 8.24.** Plano con las parcelas de Las Encinas en función de su fecha de construcción. Fuente: DGC. Elaboración propia.

El plano de la urbanización está organizado en torno a un vial principal que prolonga el camino de acceso y otro perpendicular que se abre en dos calles sin salida, desde cual tienen acceso la mayoría de las parcelas. El tamaño de éstas es considerable, oscilando entre los 9.491 y 21.379 m<sup>2</sup> de superficie y las edificaciones residenciales que en la actualidad se encuentran construidas, alcanzan tamaños acordes al tamaño de las parcelas, con entre 400 y 1.600 m<sup>2</sup> construidos de



vivienda, a los que hay que sumar en muchos casos construcciones deportivas y almacenes<sup>39</sup>. Por tanto, un paseo por Las Encinas demuestra que se trata de auténticas mansiones y en conjunto de una urbanización de máximo lujo.

La **Figura 8.24** recoge la localización de las 18 parcelas residenciales que en la actualidad están aún sin edificar, así como los periodos de construcción de las restantes. Como vemos, en 13 parcelas las mansiones se levantaron con anterioridad al año 2000 y en otras 8 después de esa fecha. Además, el trabajo de campo ha permitido identificar otras tres parcelas construidas recientemente que no aparecían registradas en el Catastro. La distribución de todas ellas no ofrece un patrón claro que explique el ritmo de edificación y solamente cabe señalar el llamativo vacío de las parcelas más próximas a la autopista M-40.



El aspecto que hoy en día ofrece la urbanización al transitar por sus calles se asemeja al de una carretera forestal, desde la que se pueden vislumbrar parte de algunas de las fachadas de las mansiones. No hay aceras peatonales, ni comercios o equipamientos y la garita del guardia de seguridad situada a la entrada de la urbanización es la única presencia en la vía pública. La zona verde pública es un espacio forestal de calidad sin ningún tipo de ajardinamiento, siendo el único contraste con el uso exclusivamente residencial del conjunto.

**Figuras 8.25, 8.26 y 8.27.** Fotografía aérea de la urbanización las Encinas del año 2010 y fotografías aéreas oblicuas del 2009 de dos sectores de la misma. Fuente: DGUET.

<sup>39</sup> Datos tomados de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro. Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos, <http://www1.sedecatastro.gob.es/OVCInicio.aspx>.

Hay insistir en que se trata de una urbanización altamente segregada, que por sus características está dedicada a acoger solamente casas de lujo. Por el escaso número de parcelas que conforman la urbanización y la evidente intención de pasar desapercibida en todos los circuitos de información, no ha sido posible encontrar ningún dato sobre el estatus de sus moradores<sup>40</sup>. La sección censal en la que queda circunscrita la urbanización Las Encinas en el Censo de 2001, agrupa también parte de la urbanización Monte Claro, por lo que no es posible tampoco saber el número exacto de residentes ni analizar los datos socioeconómicos de los mismos. En el mismo sentido, señalar que no se ha encontrado ninguna oferta de vivienda o parcela en venta y por lo tanto carecemos de información sobre sus precios en el mercado. Pero no nos cabe duda de que cualquiera de las edificaciones residenciales que hoy forman parte de la urbanización alcanzaría un precio de venta muy superior al millón de euros, siendo un filtro rápido y eficaz para los posibles compradores.

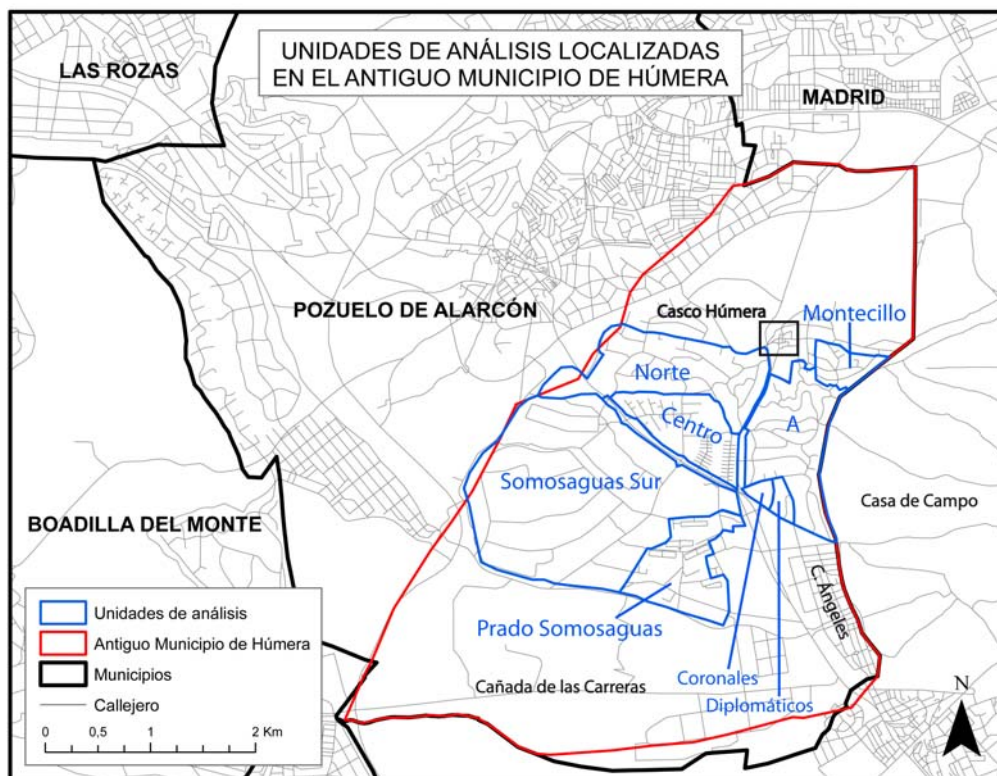
---

<sup>40</sup> Solo hemos podido constatar que una de las viviendas pertenece a Juan Torres, que fue socio de Florentino Pérez en la constructora ACS. La casa fue diseñada por su hijo, el afamado arquitecto de casas de lujo Joaquín Torres, propietario del estudio A-Cero, encargado de todos los proyectos de La Finca en Pozuelo de Alarcón (El País, 12/04/2010).

## 6. URBANIZACIONES EXCLUSIVAS EN EL ANTIGUO MUNICIPIO DE HÚMERA (POZUELO DE ALARCÓN)

El antiguo municipio de Húmera es un espacio de gran interés por su exclusividad, ya que la mayor parte del espacio urbanizado se ha dedicado a urbanizaciones de lujo. Solamente el casco antiguo de Húmera, la Colonia de los Ángeles iniciada en 1926 (Sanz, 1968: 20) y en las zonas próximas a estos núcleos construidas recientemente, se observa una categoría residencial menor, aunque en todos los casos de bastante calidad.

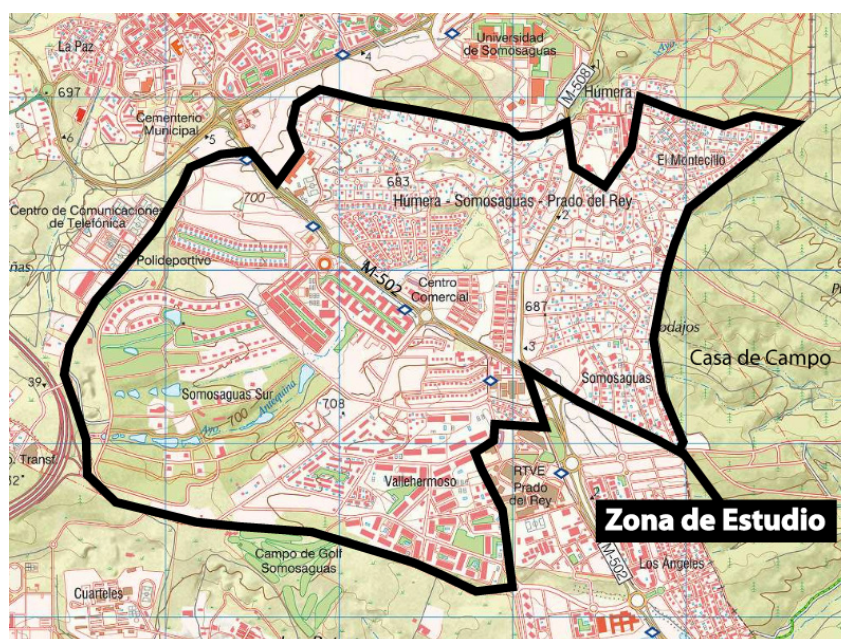
El antiguo término municipal de Húmera quedó incorporado al de Pozuelo de Alarcón a finales del siglo XIX (1877-1887), ocupando unas 1.835 hectáreas al este del mismo, lo que supone el 42,5 % del actual municipio de Pozuelo (4.309 hectáreas) (**Figura 9.1**).



**Figura 9.1.** Localización de los espacios analizados en el antiguo término municipal de Húmera. Fuente: Hoja 559 del Mapa Topográfico Nacional, 1875 (IGN) y Planes Parciales de las Urbanizaciones (Archivo COPLACO). Elaboración propia.



Los usos residenciales de alta calidad que caracterizan este espacio se justifican esencialmente gracias a la propiedad del suelo, así como la calificación que los poderes públicos otorgaron al mismo. Prueba de lo primero es que gran parte del sector central del antiguo municipio de Húmera tiene vinculación con la antigua posesión de Somosaguas, cuyas actuales urbanizaciones serán el eje de análisis que presentamos a continuación. También dedicaremos unas páginas a la urbanización El Montecillo, que por su contigüidad con la de Somosaguas A se ha considerado en ocasiones como parte de ella, para finalizar con un breve comentario sobre dos pequeños enclaves residenciales rodeados por las urbanizaciones de Somosaguas: Los Corrales, recientemente construida, y los Diplomáticos de 1969 (Figura 9.1 y 9.2).



**Figura 9.2.** Localización de la zona de estudio sobre el Mapa Topográfico de la Comunidad de Madrid 1:38.000, 2008. Fuente: DGUET.

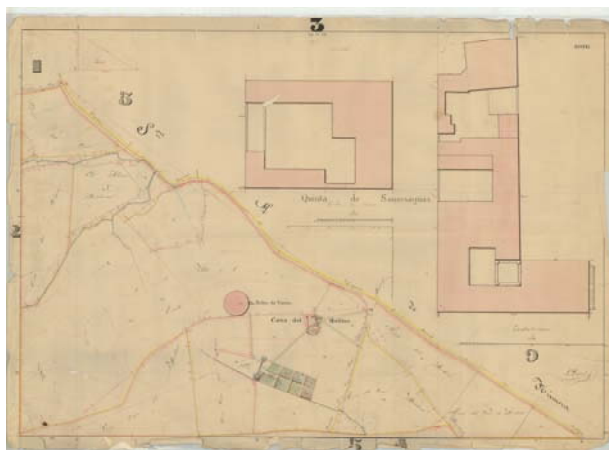
### ***9.1. La Antigua Posesión y Quinta de Somosaguas***

Al sur del casco de Húmera se encontraba la llamada Posesión de Somosaguas, que hasta 1787 perteneció a los Condes de Clavijo, quienes la vendieron al Marqués de Valdecarzana (Valenzuela, 1977: 91). En el siglo XIX estaba en manos del político y militar Leopoldo O'Donnell y Jorris, I Duque de Tetuán, pasando más tarde a manos de su sobrino Carlos O'Donnell y Álvarez de Abreu, II Duque de



Tetuán, tras la muerte del primero sin descendencia. A finales del siglo XIX la finca contaba con una Quinta de Recreo, que aparece representada en la primera edición de la Hoja 559 del Mapa Topográfico Nacional de 1875<sup>1</sup>. No cesaron los cambios de manos de la Quinta de Somosaguas, ya fue adquirida por el Marqués de Larios, para más tarde venderla al grupo empresarial del Banco Urquijo, que procedió finalmente a urbanizarla (Ibídem: 91).

Aquella propiedad de Somosaguas daría nombre a un sector más amplio que el ocupado por la finca a finales del siglo XIX y a un conjunto de urbanizaciones que han llegado a conformar uno de los espacios residenciales más exclusivos de Madrid, hasta asociarse actualmente el topónimo Somosaguas con calidad y lujo.



**Figura 9.3.** Detalle de la antigua Quinta de Somosaguas. Fuente: Instituto Cartográfico y Catastral, 1875 (IGN).

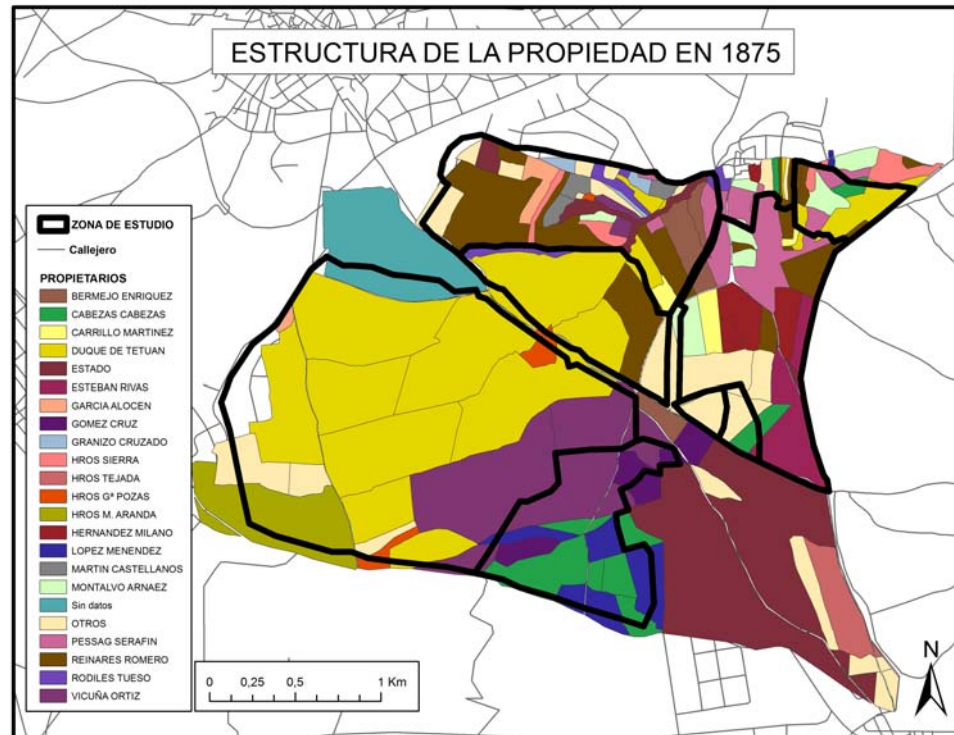
Como se ve en el mapa de la estructura de la propiedad en 1875 (**Figura 9.4**), la Posesión de Somosaguas, perteneciente al II Duque de Tetuán, ocupaba gran parte del actual sector de Somosaguas Sur y Somosaguas Centro, sumando 268 hectáreas, con un curioso enclave perteneciente a los Herederos de García Pozas<sup>2</sup>. El Duque de Tetuán tenía, además, otras pequeñas fincas en las zonas de Somosaguas Norte y El Montecillo alejadas del grueso de la propiedad, que sumaban otras 10 hectáreas<sup>3</sup>. El resto del terreno que hoy ocupan las urbanizaciones de lujo que aquí estudiaremos, aparece

<sup>1</sup> Esta zona al igual que Pozuelo de Alarcón, tenía por su proximidad a Madrid una clara vocación como espacio de recreo para las elites madrileñas. En Húmera, a finales del siglo XIX encontramos además de la Quinta de Somosaguas, la Quinta del Carmen y la Quinta de Chamberí. Además, ya en el siglo XX abriría el Sanatorio antituberculoso de Bellas Vistas cerca de la Casa de Campo, que vendría a certificar la calidad ambiental de la zona.

<sup>2</sup> Según la cartografía catastral de 1875 la mayor parte de la zona de estudio estaba dedicada al cultivo de cereal con algo de viñedo.

<sup>3</sup> Al oeste del Somosaguas se encuentra una gran finca sin información sobre su propiedad en 1875 que muy probablemente fue también propiedad del Duque de Tetuán.

muy parcelado y aunque había familias con importantes lotes de suelo, como Reinales Romero (61,7 hectáreas), Cabezas (34,9 hectáreas), Pessag (47,1 hectáreas) o López Menéndez (31,5 hectáreas), generalmente no formaban continuos de fincas, sino que éstas se encontraban enclavadas entre suelos de otros propietarios. Solo Vicuña Ortiz tenía una gran propiedad (84,7 hectáreas) compuesta de varias fincas contiguas al sureste de Somosaguas.

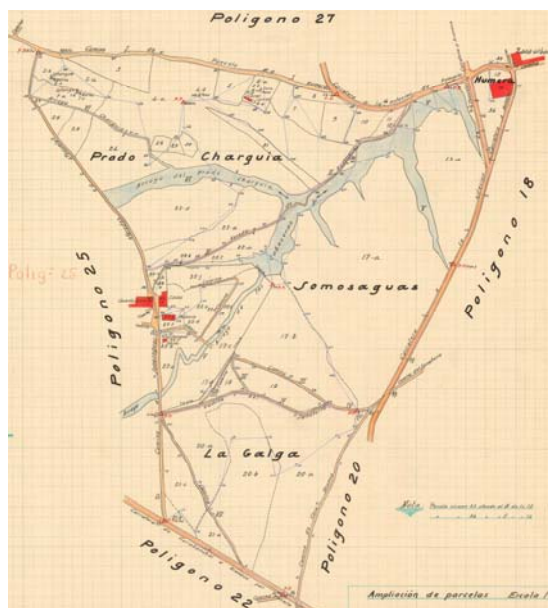
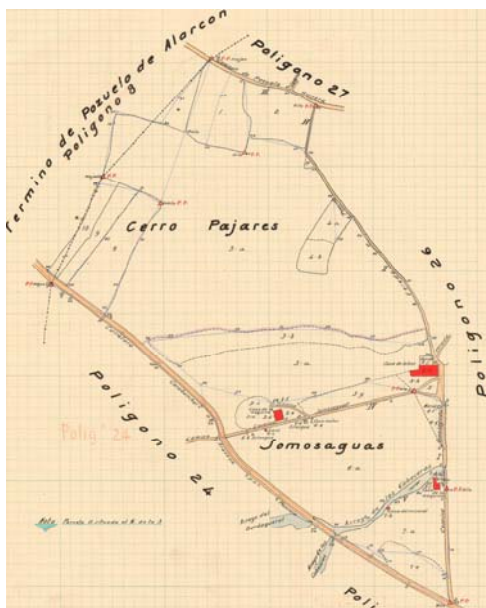


**Figura 9.4.** Estructura de la propiedad en 1875 con la delimitación de las urbanizaciones presentadas en la **Figura 9.1**. Fuente: Cartografía catastral y datos catastrales del Instituto Cartográfico y Catastral, 1875 (IGN). Elaboración propia.

Fuera de nuestro espacio de análisis, al sureste del mismo, el Estado contaba con una importante cantidad de suelo junto a la Casa de Campo, rodeando la propiedad de los Herederos de Tejada, que en los años veinte del siglo XX parcelaron los terrenos para construir la Colonia de los Ángeles. Las propiedades del Estado serían ocupadas más tarde por instituciones militares y centros de Radio-Televisión Española.

La Cartografía Catastral de los años cuarenta del siglo XX muestra algunos cambios en la estructura del parcelario con respecto a 1875, siendo por lo general de mayor de tamaño y encontrándose menos fragmentado en diversas zonas (**Figuras 9.5 y 9.6**). Desgraciadamente desconocemos si esa concentración se traducía también en la titularidad de las fincas, ya que la información referente a los propietarios del municipio de Pozuelo de Alarcón,

sospechosamente ha desaparecido de la Delegación de Hacienda de Madrid, encargada de custodiarla.



Gracias a un escrito adjunto a unos documentos de planeamiento de los años sesenta, sabemos que la Compañía Financiera y Mercantil era la propietaria de la finca Somosaguas desde 1940, sin embargo no hemos localizado información sobre la superficie de aquella propiedad ni los límites exactos de la misma<sup>4</sup>. En todo caso, como veremos a continuación, esa empresa del Banco Urquijo fue la primera promotora de la urbanización de este sector.

**Figuras 9.5 y 9.6.** Cartografía catastral de 1945 de Pozuelo de Alarcón, Polígonos 25 y 26. En las imágenes se aprecia la antigua Quinta de Somosaguas. Fuente: Instituto Cartográfico y Catastral (IGN).

## 9.2. Primeros pasos en la urbanización de Somosaguas en la década de 1950

La primera urbanización de esta zona comenzó su andadura en 1955, fecha en que la sociedad anónima Compañía Financiera y Mercantil, presentó la primera solicitud ante la Comisión de Urbanismo de Madrid para la aprobación de un anteproyecto de ordenación en la finca Somosaguas. El plan abarcaba una superficie de 750 hectáreas, delimitadas al este por la Casa de Campo, al norte por el Camino de Pozuelo a Húmera, al oeste por el Camino de las Cabeceras y al sur por el camino de la Cañada de las Carreras<sup>5</sup>. No contamos con ningún documento cartográfico de aquel proyecto, con

<sup>4</sup> Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1A2157-1.

<sup>5</sup> Actas de la Comisión de Urbanismo de Madrid, 15 de mayo de 1955.

lo que no es posible conocer los límites precisos, pero a grandes rasgos cubriría el espacio hoy ocupado por las urbanizaciones Somosaguas A, Somosaguas Norte, Somosaguas Centro, Prado de Somosaguas y Somosaguas Sur.

Por su extensión puede considerarse uno de los más ambiciosos planes urbanizadores dedicados a residencia de calidad de toda la región de Madrid, solo comparable con el caso de La Moraleja, donde en la década de los cincuenta la empresa promotora NIESA ya contaba con una finca de 805 hectáreas, creado tras diversas compras de terreno, que se sumaron a la finca matriz de 437 hectáreas (Pozo, 1988:213). En el caso de Somosaguas, a finales del siglo XIX la finca entonces propiedad al Duque de Tetuán tenía una superficie 268 hectáreas y desconocemos si fue el Marqués de Larios o la propia Compañía Financiera y Mercantil quien se hizo con la propiedad del resto de los terrenos hasta alcanzar la extensión de 750 hectáreas. En cualquier caso, en 1955 esa la empresa promotora se presentaba como única dueña de todo el suelo del proyecto.

El plan urbanizador propuesto para Somosaguas en 1955 fue redactado por el arquitecto Francisco Prieto Moreno, un destacado dirigente de organismos oficiales ligados al urbanismo durante la Dictadura Franquista<sup>6</sup>, que entre 1946 y 1960 estuvo al frente de la Dirección General de Arquitectura, como sucesor de Pedro Muguruza, y fue uno de los ideólogos de la nueva arquitectura y urbanismo del Régimen, además de un destacado arquitecto restaurador, teniendo especial relevancia su trabajo en la Alhambra de Granada (Romero, 2010)<sup>7</sup>.

El sector ordenado en el anteproyecto de Somosaguas estaba regulado por el Plan de Parcial de Aravaca, Pozuelo y El Plantío de 1954, que calificaba estos terrenos como de uso agropecuario y artesanía con edificación restringida (Ordenanza 25). En esas zonas la normativa permitía la construcción de núcleos residenciales siempre que fueran aprobados por la Comisión de Urbanismo de Madrid. Esta Comisión aprobó inicialmente el mismo año de 1955 el anteproyecto presentado por la Compañía Financiera y Mercantil.

---

<sup>6</sup> Colaboraron con Francisco Prieto en el proyecto de Somosaguas los ingenieros José María Cano y Javier Sanz Pastor.

<sup>7</sup> Francisco Prieto Moreno como miembro del Patronato de la Alhambra formó parte de las actividades irregulares de este organismo detectadas en 1985. Entre otros asuntos, Prieto Moreno fue “propietario” de un chalé situado dentro del recinto de la Alhambra que “solía ocupar el arquitecto-restaurador” y del que tuvo que ser desahuciado (El País, 13/11/1985).



Para justificar su decisión, la Comisión adujo que el proyecto estaba planteado “con una gran generosidad” y suponía un “indudable beneficio para la Ciudad”, poniendo como únicas condiciones al promotor: presentar un plan de etapas para la ejecución del proyecto, presentar para su aprobación los proyectos parciales de ejecución teniendo que realizar la urbanización a su costa, prohibición de vender ninguna parcela hasta que se hubiera efectuado la urbanización y obligación de solicitar autorización previa para la venta de terrenos con condiciones especiales por su dimensión o su uso.

Sin duda, en la decisión de aceptar esta propuesta de ordenación debió tener un gran peso la firma de Francisco Prieto Moreno, que pudo tener vínculos personales o profesionales con los miembros de la Comisión de Urbanismo<sup>8</sup>. Pero también el nombre de la familia Urquijo, propietaria de la empresa promotora, debió ser fundamental a la hora de la aprobación.

El anteproyecto de ordenación para Somosaguas de 1955 recogía que su objetivo era la creación de “una colonia residencial con amplias parcelaciones dotadas de una gran masa de arbolado y espacios de recreo”. Esta afirmación nos lleva a suponer que desde el comienzo la finalidad era construir un espacio residencial de alta calidad, aunque no se mencione en el proyecto la orientación hacia la residencia de lujo. La zonificación propuesta para el conjunto de 750 hectáreas era la siguiente,

- Zona de repoblación: 250 has
- Zona de grandes fincas: 150 has
- Zona de parcelación para viviendas: 310 has. Un tercio del terreno para parcelas con tamaño mínimo de 2.500 m<sup>2</sup> y dos tercios para parcelas de entre 5.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>
- Zona de centro cívico y parque central: 40 has.

---

<sup>8</sup> Además de Pedro Bidagor Lasarte, en 1955 formaban parte de la Comisión de Urbanismo que dio el visto bueno al proyecto de Somosaguas: Julián Laguna Serrano, José Alberto Palanca, Asdrúbal Ferreiro, José Macián Pérez, José García Hernández, Eduardo Gallego Ramos, Eduardo Álvarez de Rentería, José Luis Escario, Lamberto de los Santos Jalón, Octavio Alonso Celis, Diego Reina de la Muela, Gaspar Blein Zaragoza, Mariano Ossorio Arévalo (Marqués de la Valdavia) y Juan Guerrero Ruiz.

### ***9.3. Las empresas del Banco Urquijo, propietarias y promotoras de Somosaguas***

La Compañía Financiera y Mercantil, promotora del primer plan de ordenación de Somosaguas, se fundó en 1942 bajo la presidencia de Francisco Urquijo Federico, dedicada principalmente a actividades financieras. Francisco Urquijo era hijo de Juan Manuel Urquijo y Ussía, que fundó junto con sus dos hermanos Estanislao Urquijo y Ussía, III Marqués de Urquijo, y Luis Urquijo y Ussía, el Banco Urquijo en 1918, como herederos del II Marqués de Urquijo, verdadero fundador de la saga y protagonista de la expansión empresarial de la familia a finales del siglo XIX y comienzo del XX<sup>9</sup>.

El Banco Urquijo estuvo desde su fundación en manos de los tres hermanos Urquijo y Ussía, pero también participaron en su gestión sus cuñados Juan Tomás de Gandarías Durañona y Francisco de Cubas Erice, a su vez destacados empresarios de la época<sup>10</sup>. Durante los años veinte y treinta del siglo XX, el Banco Urquijo amplió y diversificó enormemente su actividad, que se extendió a diversas regiones de España y varios sectores empresariales e industriales.

Tras la Guerra Civil, el Banco Urquijo y sus empresas incorporaron nuevas personalidades a la dirección y continuaron su expansión. Tuvo un especial protagonismo en esta nueva etapa la figura de Juan Lladó y Sánchez Blanco, que entró en el negocio gracias a Luis Urquijo y Ussía y ejerció un fuerte liderazgo en el grupo empresarial como responsable, entre otras operaciones, de la alianza del Banco Urquijo con el Banco Hispanoamericano en los años cuarenta. Entre otros nombres destacados que se incorporaron al ya denominado Grupo Urquijo durante los años cuarenta, nos interesa señalar también a Javier Benjumea, empresario sevillano que participó en la nacionalización de la minas de Río Tinto.

---

<sup>9</sup> Para la historia del Banco Urquijo se han seguido los trabajos de Puig y Torres (2011) y de Valdilaso (2004).

<sup>10</sup> Según el Plano del Monte de la Escorzonera (Figura 2) recogido en el epígrafe sobre Monte de Pozuelo, Juan Tomás Gandarías Durañona era propietario de una gran finca al sur del Monte, que formaba parte de los terrenos de la urbanización de Monteclaro. Por tanto, las propiedades de los personajes ligados al Banco Urquijo debieron ser relevantes en el municipio de Pozuelo de Alarcón.

Banco Urquijo en 1959	Banco Urquijo en 1974
Felipe Cubas Urquijo (Presidente)	Luis Urquijo Landecho (Presidente Honor)
Luis Urquijo Landecho (Vicepresidente)	Juan Lladó (Presidente)
Juan Lladó (Director)	Pedro Pascual de Gandarias Urquijo
José Félix de Lequerica (Vocal)	Pedro Gamero del Castillo (Vicepresidente) (*)
Pedro Pascual de Gandarias Urquijo	Luis Usera (Vocal) (*)
Alberto Paquet (Vocal)	Eduardo Aznar Coste (Vocal)
César Balmaseda (Vocal)	Francisco Urquijo de Federico (Vocal)
Antonio Lucio-Villegas (Vocal)	Antonio Basagoiti Amézaga (Vocal) (*)
Ignacio Herrero Garralda (Vocal)	Javier Benjumea (Vocal)
Luis Usera (Vocal)	Pedro Durán Farell (Vocal)
Juan Bertrand Mata (Vocal)	José Ignacio Cangas Herrero (Vocal)
Eduardo Aznar Coste (Vocal)	José Antonio Domínguez Salazar (Vocal)
Juan Antonio Aznar Zavala (Vocal)	Emilio Gómez Orbaneja (Vocal)
José Cabrera Felipe (Vocal)	Luis Arcos Carvajal (Vocal)
Francisco Urquijo de Federico (Vocal)	Manuel Aznar Zubigaray (Vocal)
José Antonio Muñoz Rojas (Secretario)	José Antonio Vicens Gómez-Tortosa (Vocal)
	Julio Hernández Rubio (Vocal)
	Alberto Oliart (Vocal) (*)
	Manuel de la Sierra, Marqués de Urquijo (Vocal)
	Leopoldo Calvo-Sotelo (Vocal)
	Juan Antonio Ollero de la Rosa (Vocal)
	José Antonio Muñoz Rojas (Secretario)

En ese contexto se fundó, ligada al Banco Urquijo, la Compañía Financiera y Mercantil y años más tarde, en 1955, la sociedad anónima Urbanizadora Somosaguas, con el objeto social de gestionar “la urbanización de la posesión o hacienda llamada Somosaguas, propiedad de la Sociedad”. Los consejeros de ambas empresas eran algunos de los hombres fuertes del Grupo Urquijo, como puede comprobarse en los nombres recogidos en los **Cuadros 9.1** y **9.2**, donde aparecen muchos de los apellidos que venimos señalando.

El Banco Urquijo dispuso de contactos en todos los niveles de la administración pública donde se tomaban decisiones que atañían a sus empresas (Puig y Torres, 2011) y no debió ser una excepción la Comisión de Urbanismo de Madrid. Hay que tener en cuenta, además, que la dedicación al negocio inmobiliario tuvo siempre un papel importante en las actividades del grupo empresarial Urquijo. Por otro lado, en cuanto atañe a la urbanización del sector de Somosaguas, cabe señalar que en los años cuarenta el Banco Urquijo se vio beneficiado de la nacionalización parcial de las Minas de Río Tinto, participando en la constitución de la empresa Compañía Española de Minas de Río Tinto en 1954, a la que se incorporó Javier

**Cuadro 9.1.** Miembros de los consejos de dirección del *Banco Urquijo*. (\*)Representantes del Banco Hispano-Americano Fuente: Puig y Torres (2011).

Benjumea<sup>11</sup>. Esta empresa contó una división dedicada a negocios inmobiliarios a través de la cual actuó como promotora del sector Somosaguas Centro en los años setenta.

<b>Compañía Financiera y Mercantil s.a (Constitución 1942)</b>	<b>Urbanizadora Somosaguas s.a (Constitución 1955)</b>
Francisco Urquijo Federico (Presidente)	Francisco Urquijo Federico (Presidente)
José Luis Vivar y López (Vicepresidente)	Luis Urquijo y Landecho (Vocal)
José María de Zavala y Ondaro (Vocal)	Pedro P. de Gandarias y Urquijo (Vocal)
Antonio de Eugenio y Orbaneja (Consejero-delegado)	Juan Lladó y Sánchez Blanco (Vocal)
Juan Manuel Urquijo y Novales (Secretario)	Josefa López Ortuño (Vocal)
	Compañía Financiera y Mercantil, S.A. (Vocal)

**Cuadro 9.2.** Miembros de los consejos de dirección de empresas ligadas al *Banco Urquijo* que operaron en el sector de Somosaguas. Fuente: Anuario Financiero y de Sociedades Anónimas de España (1954, 1965, 1974 y 1980). Elaboración propia.

Otra de las empresas inmobiliarias que participaron en la construcción del sector de Somosaguas fue Vallehermoso. Esta empresa se fundó en 1921 bajo el nombre de Compañía Madrileña de Contratación y Transportes y cambió su denominación en 1953 por la de Vallehermoso, si bien desde los años sesenta formó parte del grupo empresarial Urquijo, que controlaba su propiedad y gestión (Puig y Torres, 2011). Vallehermoso fue la promotora responsable de la ejecución del sector Prado de Somosaguas, el de mayor densidad de toda la zona y el único donde se construyeron bloques plurifamiliares.

Durante los años sesenta la actividad del Grupo Urquijo y sus negocios seguían en expansión, inclusive con más presencia en la esfera internacional. En 1974 tenían participaciones en unas 250 empresas, cuando se produjo un nuevo cambio generacional en la dirección. Tuvieron lugar durante esos años nuevas transformaciones en la estrategia de negocio y a finales de los años setenta se deshicieron de muchas participaciones en empresas, entre ellas algunas dedicadas al sector inmobiliario, quedando en total reducidas a 120.

<sup>11</sup> En 1970 se creó Unión Explosivos Río Tinto a partir de la fusión de la Compañía Española de Minas de Río Tinto, con Unión Española de Explosivos, que desde 1966 estuvo dirigida por Leopoldo Calvo-Sotelo, convertida a principios de los setenta en un gigante del sector químico y petroquímico. Unión Explosivos Río Tinto fue promotora del complejo turístico Costa Teguise, el Hotel las Salinas y su filial Ciudad 2000, aunque sus sectores actividad principal fueron: explosivos, abonos, químicos, farmacia, petróleo y plásticos (Puig y Torres, 2011).



<b>Compañía Española de Minas de Río Tinto (1956)</b>	<b>Unión Explosivos Río Tinto (1980)</b>
Joaquín Benjumea y Burín (Presidente)	Ignacio Herrero Garralda (Marqués Aledo) Presidente
Antonio Torres Espinosa (Director general)	Javier Benjumea Puigcerver (Vicepresidente)
Armando de las Alas Pumaiño (Secretario y vocal)	Antonio Torres Espinosa (Vicepresidente)
Andrés Moreno (Vocal)	Juan Miró Chavarría (Director general)
Epifanio Ridruejo (Vocal)	José María Naharro Mora (Secretario general)
Conde de Arteche (Vocal)	Pedro P. Gandarias Urquijo (Vocal)
Conde de Cadagua (Vocal)	José Antonio Sangroniz y Castro (Marqués de Desio)
Antonio Lucio Villegas (Vocal)	Luis Ignacio Arana Ibarra (Vocal)
Ramón Martínez Arambarri (Vocal)	Carlos Sundheim Díaz-Trechuelo (Vocal)
José Luis Anchústegui (Vocal)	José Moreno Torres (conde Santa María Babio) (Vocal)
Javier Benjumea López (Vocal)	Carlos Botín Polanco (Vocal)
Carlos Sundheim (Vocal)	Ignacio Urquijo Eulate (Vocal)
John Norman (Vocal)	Alfredo Lafita Pardo (Vocal)
Conde Besseborough (Vocal)	Alberto Oliart Saussol (Vocal)
Charles Robert (Vocal)	José María Aguirre González (Vocal)
Henry Allison (Vocal)	Antonio Melchor de las Heras (Vocal)
	Enrique Guzmán Martínez (Vocal)
	Antonio Duch Porta (Vocal)
	Felipe Polo Martínez Valdés (Vocal)
	Francisco Bustelo Vázquez (Vocal)
	Angel Arbona Talens (Vocal)
	Rafael Cabello de Alba y Gracia (Vocal)
	Faustino García-Moncó Fernández (Vocal)

A principios de los ochenta el Grupo Urquijo se lanzó a una importante internacionalización de su actividad, pero ya en 1982 se hizo evidente que tenía graves problemas, hasta que un año más tarde, tras la intervención de la administración pública, todo el negocio del Banco Urquijo quedó en manos del Banco Hispanoamericano. En ese momento ya no quedaba en la dirección ningún miembro de la familia Urquijo ni de los antiguos gestores.

**Cuadro 9.3.** Miembros de los consejos de dirección de la *Compañía Española de Minas Río Tinto* y de *Unión Explosivos Río Tinto*. Fuente: Anuario Financiero y de Sociedades Anónimas de España (1956 y 1980). Elaboración propia.

<b>Vallehermoso (1955)</b>	<b>Vallehermoso(1980)</b>
Pedro Gamero del Castillo (Presidente)	Pedro Gamero del Castillo (Presidente)
Ignacio Muñoz Rojas (Consejero)	J. Antonio Vicens y Gómez-Tortosa (Vicepresidente)
Carlos Díaz Tolosana (Consejero)	Carlos Botín Polanco (Vocal)
Carlos Botín Polanco (Consejero)	Luis Cuervo Jaén (Vocal)
Luis Cuervo Jaén (Consejero)	Luis Arcos y Carvajal (Vocal)
José Vivar Soto (Consejero)	José Ramón Fernández-Bugallal y Barrón (Vocal)
Francisco Carvajal, Conde Fontanar (Consejero)	José Fernández de Villavicencio y Osorio (Vocal)
Eladio Pérez García (Consejero)	Carlos Díaz y Díaz (Vocal y secretario)
Fernán Chenu (Consejero)	Luis Ybarra Ybarra (Vocal)
A. Ubach y García Ontiveros (Director-gerente)	Luis Peralta España (Vocal)
Manuel Aznar y Zubigaray (Consejero)	Germán Gervás Díez (Vocal)
	Antonio Carro Martínez (Vocal)
	José Antonio Muñoz Rojas (Vocal)
	Carlos Díaz Lladó (Asesor y vicesecretario)

**Cuadro 9.4.** Miembros de los consejos de dirección Vallehermoso. Fuente: Anuario Financiero y de Sociedades Anónimas de España (1955 y 1980). Elaboración propia.

En cuanto a la actividad en los terrenos de Somosaguas, a finales de los años ochenta Urbanizadora Somosaguas, que era la propietaria de las fincas aún sin urbanizar, vendió el suelo que tenía disponible en la zona de Somosaguas Sur y pasó a formar parte de un nuevo grupo empresarial liderado por el empresario Luis García Cereceda, que sería el encargado de promover la urbanización de ese sector que más tarde se conocería como La Finca.

A la postre, nos interesa destacar, a través de la información de los **Cuadros 9.1, 9.2, 9.3 y 9.4**, que las empresas que tuvieron actividad en Somosaguas hasta finales de los años ochenta, estuvieron dirigidas por personalidades vinculadas al Banco Urquijo. En todas ellas se repiten nombres y apellidos que crean un sólido entramado de elites económicas, empresariales, políticas, intelectuales y aristocráticas cuya presencia ayudó, sin duda, a tramitar las distintas fases de urbanización de los terrenos de Somosaguas.

#### ***9.4. La primeras urbanizaciones exclusivas de Somosaguas: el Sector A y Somosaguas Norte***

En 1956, un año después de la aprobación del anteproyecto, la Comisión de Urbanismo aprobó el plan de etapas promovido por la empresa Urbanizadora Somosaguas para la urbanización del conjunto de las 750 hectáreas de la finca Somosaguas. En el Acuerdo de aprobación se especificaba que el proyecto quedaba dividido en cinco sectores que irían urbanizándose progresivamente, mientras que la repoblación forestal de toda la zona, a cargo de los promotores, comenzaría en ese momento<sup>12</sup>.

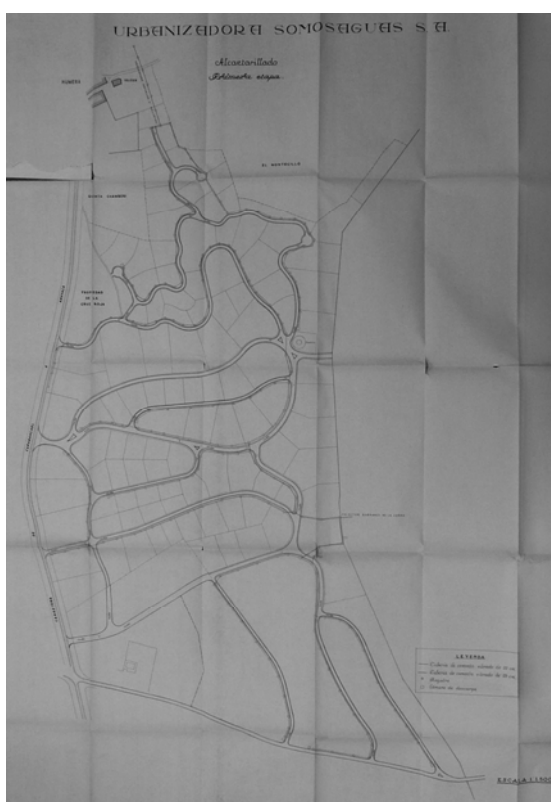
Junto con ese plan de conjunto, se aprobó el proyecto parcial de ordenación de la primera etapa, con una superficie aproximada de 95 hectáreas, donde los promotores aplicarían lo estipulado en la Ordenanza 24 sobre edificación dispersa de lujo, proponiendo un cambio del Plan de Ordenación Aravaca, Pozuelo y El Plantío de 1954, que establecía para este sector la Ordenanza 25, de uso agropecuario y artesanía con edificación restringida. Esta primera etapa correspondía a la zona llamada Somosaguas A, localizada al sur

---

<sup>12</sup> Comisión de Urbanismo de Madrid, Acuerdo 352/56.

del casco de Húmera, lindando al este con la Casa de Campo, al oeste con la carretera de Carabanchel a Aravaca y al sur con la Avenida de los Rodajos<sup>13</sup>.

La única construcción que hasta ese momento se había levantado en esos terrenos era el Sanatorio antituberculoso de Bellas Vistas, construido en 1915 con el apoyo de la Casa Real y de la aristocracia madrileña y del que no ha quedado rastro alguno. El Sanatorio era un centro de salud dedicado a atender a las elites de la época, que contaba con nueve fanegas de extensión<sup>14</sup>. Con ello puede decirse que los usos vinculados a la elite se remontan a tiempos anteriores a la urbanización.



**Figura 9.9.** Plano correspondiente al Plan de Alcantarillado de Somosaguas A, presentado en 1967 por Urbanizadora Somosaguas. Fuente: Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1A2157-3.

La intención de crear un núcleo residencial exclusivo se evidenció en las Ordenanzas redactadas por Urbanizadora Somosaguas en 1959 para Somosaguas A, que añadían unas condiciones especiales a las fijadas por la Ordenanza 24. Se trataba de controlar el buen aspecto estético de los edificios, su situación dentro de la parcela para conservar las perspectivas más adecuadas, prohibir el uso de cercas altas en el cerramiento de las fincas y obligar a la

<sup>13</sup> Además del plan de ordenación y la primera etapa del proyecto, se presentaba otra iniciativa para la construcción del Colegio Santa María de los Rosales, que nunca llegaría a construirse en esta zona.

<sup>14</sup> ABC 30/05/1915 p.16.

plantación de arbolado<sup>15</sup>. Todo ello orientado a salvaguardar la alta calidad estética de la urbanización, que debía ser acorde con el alto standing residencial previsto para esta zona de edificación lujosa, donde quedaban prohibidos otros usos. Este tipo de regulaciones eran necesarias para preservar la calidad en una promoción, donde el sistema de construcción era la venta directa de parcelas dotadas con los suministros básicos en las que más tarde cada propietario construía la vivienda por su cuenta.

A mediados de los años sesenta ya estaba finalizada la urbanización de las calles de Somosaguas A y se habían levantado las primeras viviendas unifamiliares<sup>16</sup>. En esos momentos se puso en marcha la urbanización de la segunda fase del proyecto global, Somosaguas Norte, con 110 hectáreas. Esta nueva etapa ocupaba los terrenos situados al oeste del sector A, al otro lado de la carretera de Carabanchel a Aravaca (hoy M-502), lindando al norte con el camino viejo de Húmera a Pozuelo y al sur con la antigua Quinta de Somosaguas y la carretera a Pozuelo (hoy M-502). El proyecto contemplaba la creación de 25,5 hectáreas de espacio verde de uso público y 10 hectáreas de dotación comunitaria (7 hectáreas para uso docente y 3 hectáreas para dotación municipal), mientras que para viviendas se reservaban 60, 7 hectáreas previstas para un total de 188 parcelas, siendo el resto viales<sup>17</sup>. El grueso de la superficie dedicada a zona verde y dotaciones de Somosaguas Norte se localizó al suroeste del conjunto y aislada del mismo, al otro lado de la carretera a Pozuelo (M-502), mientras el resto seguía el curso de los arroyos.

**Figura 9.10.** Plano de la urbanización Somosaguas Norte, 1983. En blanco las parcelas sin edificación, el gris las parcelas edificadas a fecha de enero de 1983. Al oeste se puede observar el perímetro de zona de verde público, situada al otro lado de la actual M-502. Fuente: Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1-A2157-2.



<sup>15</sup> Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1-A2157.

<sup>16</sup> Mosaico de ortofotomapas 1961-1967 (DGUET).

<sup>17</sup> Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1A2152-1.



Tanto en Somosaguas A como en Somosaguas Norte, la superficie mínima de las parcelas era de 2.500 m<sup>2</sup>, tal y como se estableció en el proyecto de 1955. Probablemente las ordenanzas que regularon Somosaguas Norte fueron las mismas que las de Somosaguas A, orientado la urbanización hacia el lujo, pero no se hemos encontrado la documentación correspondiente. Toda zona contó desde el comienzo con servicio de guardería y vigilancia privados, que eran costeados por la promotora y los propietarios de las parcelas. Las calles fueron en un principio privadas y la promotora también se hizo cargo de su conservación y del alumbrado de las mismas, obligación que subrogó más tarde a los propietarios de las parcelas.

Los equipamientos escolares son fundamentales a la hora de consolidar cualquier espacio residencial de calidad y en la zona de Somosaguas Norte, se construyó en 1966 el *Colegio Retamar*, sobre una parcela de 4,2 hectáreas. Este centro de enseñanza privado, del *Opus Dei*, estuvo desde el comienzo dedicado a la instrucción de las elites madrileñas y su apertura reforzó el carácter exclusivo de la zona, siendo un elemento central para el establecimiento de la residencia habitual de familias de las clases altas, cuando aún las comunicaciones con el centro de Madrid eran limitadas.

En esa misma década de 1960 abrió al sur del conjunto de Somosaguas, junto a la antigua cañada de las Carreras, el Club de Golf Somosaguas con 23 hectáreas de superficie. Este equipamiento asociado a la exclusividad y el lujo fue, junto al de La Moraleja, los primeros que se construyeron en Madrid tras la Guerra Civil, sumándose a los más antiguos de Puerta de Hierro, el más selecto de la ciudad, y Club de Campo.

Tradicionalmente el acceso a Somosaguas A y Norte contaba con las vías privilegiadas que cruzaban la Casa de Campo desde el Puente de Rey por la llamada carretera de Somosaguas y por el camino de los Rodajos. Hasta 1983 no se impusieron las primeras restricciones al tráfico por la Casa de Campo, aunque se mantuvo el acceso a la carretera de Somosaguas, permitiendo a los residentes de este sector seguir disfrutando de un acceso al centro de la ciudad fuera de lo común. Tras muchos años de debate, en 2003 el Ayuntamiento de Madrid cerró esta carretera y en 2007 prohibió finalmente el tráfico en la Casa de Campo<sup>18</sup>. Para entonces



**Foto 9.1.** Carretera M-502 con el tráfico desdoblado a su paso por Somosaguas, ejemplo de la mejora en las vías de comunicación de la zona. Fot. AGC.

<sup>18</sup> En el año 2009 finalmente se levantó el asfalto de la antigua carretera de Somosaguas que atravesaba la Casa de Campo, para convertirla en un camino.

Somosaguas contaba con nuevas carreteras que conectaban esta zona con la carretera de Castilla y se habían mejorado todas las vías de la zona y el transporte público<sup>19</sup>.



**Fotos 9.2. y 9.3** Entradas a Somosaguas A desde la Casa de Campo, antiguos accesos desde la carretera hoy cerrada al tráfico. Fot. AGC.

La evolución de las urbanizaciones Somosaguas A y Somosaguas Norte ha corrido paralela, aunque su gestión haya sido independiente, pues cada una cuenta con su propia comunidad de propietarios encargada del mantenimiento de las zonas públicas, suministros básicos y de la seguridad. Somosaguas A se urbanizó unos años antes y consecuentemente allí se vendieron parcelas y se edificaron viviendas con anterioridad. Sin embargo, en la década de los ochenta, ambas urbanizaciones tenían un nivel de ocupación similar.

En aquel momento tenía ya gran peso el uso de las viviendas como residencia habitual de las elites madrileñas. Un documento de principios de los ochenta atestigua que todos los propietarios de parcelas, edificadas o no, de Somosaguas Norte eran destacados miembros de las elites del momento, especialmente del mundo empresarial y de la banca<sup>20</sup>. Entre los propietarios de parcelas y residentes se encontraban además varios cargos de las empresas del Grupo Urquijo, por lo que no es aventurado plantearse que la realización de este núcleo residencial se pensó desde el inicio para su

<sup>19</sup> A finales de los años ochenta se inauguró la Ronda Sur (M-503) de Pozuelo y a principios de los noventa se mejoró la M-502 al sur de Somosaguas. Estas dos vías con tráfico desdoblado supusieron una mejora sustancial en las comunicaciones con Madrid. Resulta llamativo que en el año 2007 abriera la línea del Metro Ligero del Oeste con cuatro estaciones en la zona de Somosaguas y otra más junto a las instalaciones de Radio Televisión Española. La rentabilidad de este nuevo servicio de transporte público está actualmente en discusión por la escasa densidad de población de este sector y la lentitud de los desplazamientos, denunciada por los vecinos. Además, se da la paradoja de haber dotado de una infraestructura muy costosa a una de las zonas con mayor Renta per cápita de Madrid.

<sup>20</sup> Entre otros personajes Rafael del Pino Moreno, Emilio Botín, Luis Gómez Acebo, Emilio Garrigues Díaz Cañabate, Claudio Boada Vilallonga, Jaime Carvajal Ferrer (Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1-A2157)

propio disfrute. Puede decirse que estos sectores de Somosaguas son la *ciudad de los Urquijo*<sup>21</sup>.

Desde el inicio, Somosaguas A y Norte fueron urbanizaciones cerradas, contando con servicio de vigilancia, controles de acceso con barreras y valla perimetral. A mediados de los años setenta se realizó la cesión de viales y de zonas verdes al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, con el acuerdo de que las comunidades de propietarios continuasen haciéndose cargo del mantenimiento de las zonas públicas, en el que se incluía el servicio de alumbrado de las calles.



Las medidas de seguridad sufrieron una revisión en la década de los ochenta tras el mediático crimen de los Marqueses de Urquijo perpetrado en su casa de Somosaguas Norte<sup>22</sup>. Más tarde, a principios de los 2000 se reformó de nuevo el sistema de seguridad con la instalación de una nueva valla perimetral y cámaras de vigilancia en todos los accesos, que si bien permiten la entrada de cualquier

**Fotos 9.4., 9.5, 9.6 y 9.7**  
Entradas (arriba) y calles (abajo) de Somosaguas Norte y Somosaguas A. Fot. AGC.

<sup>21</sup> En 1983 Domínguez Salazar y un directivo de Explosivos Río Tinto, eran dueños de varias parcelas en Somosaguas Norte. Además eran residentes diversos directivos de las empresas del *Banco Urquijo* y miembros de la familia Urquijo, como José María Urquijo Ramírez de Haro, Jaime e Ignacio Carvajal Urquijo y el Marqués de Urquijo, Pedro Gamero del Castillo o José Luis Vivar (Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1-A2157-2).

<sup>22</sup> El País 28/08/1980.



visitante, son un claro elemento disuasorio. Por otro lado, dentro de estos recintos no hay más usos que el residencial y, por tanto, los no residentes no tienen ningún aliciente que les haga entrar en ellos, aún cuando las amplias zonas verdes son de uso público<sup>23</sup>.

En la actualidad, estas urbanizaciones son, sin duda, uno de los espacios residenciales más exclusivos y segregados del Área Metropolitana madrileña. Como vimos en capítulos anteriores, según los datos de Renta desagregados a nivel de sección censal del año 2000, tienen una de las Rentas per cápita más elevadas de la región, sólo superada por La Moraleja, así como altos porcentajes de residentes pertenecientes a las clases socioeconómicas más altas. A esto se suman las elevadas proporciones de viviendas de lujo sobre el total de viviendas en venta según los datos de las muestras de los años 2010 y 2011 presentadas anteriormente, que evidenciaban que la práctica totalidad de las viviendas de Somosagua A y Norte superaban el millón de euros.



**Figura 9.10.** Fotografía aérea oblicua de un sector de Somosaguas Norte. Fuente: DGUET (CAM).

**Foto 9.8.** Calle Arizónicas (Somosaguas Norte). Fot. AGC.

**Figura 9.11.** Croquis de la zona residencial Somosaguas Norte sobre la fotografía aérea del 2010. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

En cuanto al paisaje urbano, cabe señalar que es prácticamente igual en ambas zonas, siendo difícil distinguir entre las calles de una y otra. Incluso la estética del cerramiento de ambas es similar. La única característica que distingue a Somosaguas Norte es la plantación, ya en origen, de setos de arizónicas en sus calles principales, podados con formas cónicas, que producen una estética muy singular (**Foto 9.6**). Por lo demás, los setos de las parcelas construidas apenas permiten vislumbrar las viviendas, muchas veces con garita de vigilancia particular y cámaras en las entradas y el perímetro. No existen zonas peatonales y las supuestas aceras se

<sup>23</sup> El Colegio Retamar, que representa el único uso no residencial cuenta con una entrada propia fuera de Somosaguas Norte.



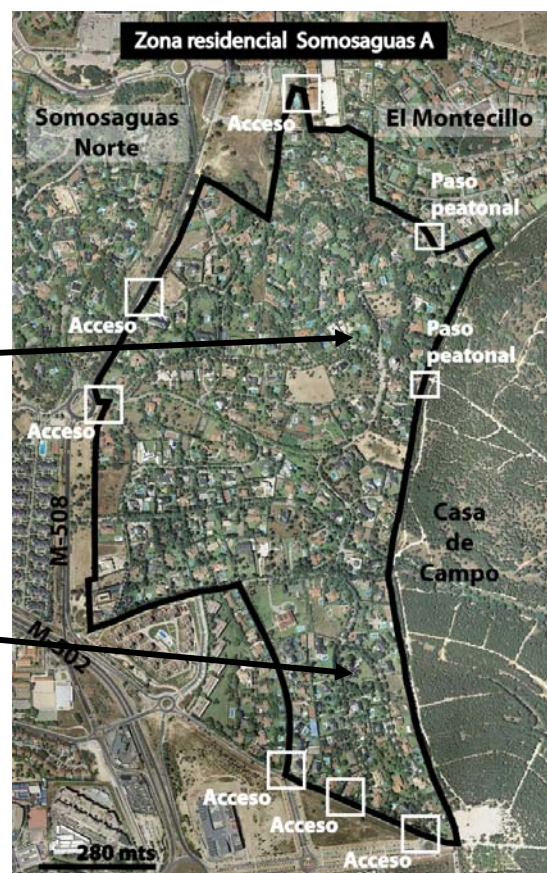
encuentran generalmente ajardinadas. Es un paisaje donde domina el arbolado y no hay hitos que destaquen en el callejero sinuoso con numerosos fondos de saco. Las únicas referencias, más allá de las puertas de acceso, son los depósitos de agua y las parcelas vacantes sin edificar, que no faltan en ambas urbanizaciones. Solo desde la altura que permite la fotografía aérea es posible abarcar la visión de estas zonas residenciales de lujo sembradas de grandes mansiones, generalmente con más de 800 m<sup>2</sup> de superficie en planta.

Finalmente, hay que destacar que la pieza de suelo municipal que formaba parte de Somosaguas Norte, situada al sur de la M-502 o carretera Pozuelo a Carabanchel frente al Colegio Retamar, sigue sin tener ningún uso concreto. En el año 1996 el Ayuntamiento de Pozuelo anunció la construcción en ese espacio de un conjunto de equipamientos públicos y privados y zonas verdes, pero hasta ahora no se ha ejecutado nada de lo proyectado, siendo la única parte del terreno inicial de Somosaguas A y Somosaguas Norte que aún queda por definir<sup>24</sup>.

**Figura 9.12.** Fotografía aérea oblicua de un sector de Somosaguas A. Fuente: DGUET.



**Foto 9.9.** Puerta de acceso a una mansión en la calle Alondra (Somosaguas A). Fot. AGC.



**Figura 9.13.** Croquis de la zona residencial Somosaguas A sobre la fotografía aérea del 2010. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

<sup>24</sup> ABC 07/10/1996 p.64.

### ***9.5. Las dificultades del planeamiento en la zona de Somosaguas***

Poco tiempo después de las primeras aprobaciones de la COPLACO para la urbanización del sector de Somosaguas en los años 1955 y 1956, se llevó a cabo la construcción de los sectores A y Norte, que ya estaban muy avanzados a mediados de los setenta, según se puede comprobar en la fotografía aérea de 1975. Sin embargo, para que diera comienzo la edificación en otras zonas del plan inicial de Somosaguas habría que esperar hasta la década de 1980.

Una de las razones que explican la paralización en el trámite de los planes de otras piezas, fue la problemática del planeamiento, que aquí abordaremos brevemente, sin querer con ello menospreciar los posibles la especulación y retención de suelo que pudieron llevar a cabo los promotores y propietarios del suelo de la zona.

Según consta en varios documentos de planeamiento de Somosaguas, el Plan General de Madrid y su Área Metropolitana de 1963 recogió ciertos desajustes en la zona con respecto a la ordenación que en 1955 había aprobado la Comisión de Urbanismo de Madrid, y ante la necesidad de adecuar la situación jurídica y urbanística de esos terrenos se produjeron diversas solicitudes de los promotores y propietarios con requerimientos a la COPLACO para que el planeamiento de Madrid reflejara los compromisos que fueron adquiridos por la administración en los años cincuenta.

Cabe señalar que Somosaguas A y Somosaguas Norte no tuvieron Planes Parciales conformes a lo estipulado por la Ley del Suelo de 1956, puesto que su tramitación inicial fue anterior a la misma. Así pues, ambas urbanizaciones se construyeron al margen de esa regulación a la que debieron adaptarse con posterioridad. En el caso de Somosaguas Norte, para tratar de regularizar su situación, en 1966 se aprobó por la COPLACO un Plan Parcial redactado por el arquitecto Juan Antonio Ridruejo, que no hacía sino describir el proyecto de esa segunda etapa que ya estaba en marcha<sup>25</sup>.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón inició entre finales de los años sesenta y comienzo de los setenta, los trabajos para la redacción de su propio Plan General de Ordenación Urbana, lo que supuso la paralización de la tramitación de las

---

<sup>25</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 540/66.

ordenaciones del resto de los terrenos de Somosaguas, pues se tomó la decisión de posponer la adecuación del planeamiento parcial de la zona hasta que el Plan General del municipio alcanzara su aprobación y entrara en vigor. Esa decisión tuvo gran trascendencia, puesto que la confección del nuevo documento municipal se prolongó varios años, durante los cuales Urbanizadora Somosaguas y otras empresas con terrenos en zonas contiguas, presionaron al Ayuntamiento para que el Plan autorizase la introducción de tipologías edificatorias de viviendas adosadas o en altura. Al mismo tiempo, insistían en su compromiso de redactar con celeridad los futuros planes parciales una vez se aprobase el Plan General<sup>26</sup>.

Una de las dificultades para la elaboración del planeamiento municipal en el sector de Somosaguas fue la falta de información sobre los acuerdos de aprobación de la Comisión de Urbanismo de 1955 y 1956. Consta en documentos del Ayuntamiento de Pozuelo, fechados en 1972, que éste solicitó repetidamente datos sobre aquellos proyectos aprobados a mediados de los cincuenta, tanto a Urbanizadora Somosaguas como a la COPLACO, pero nunca obtuvieron los informes requeridos<sup>27</sup>. Por tanto, cabe suponer que los trabajos del Plan General de Pozuelo en la zona de Somosaguas debieron llevarse a cabo con una falta de información que se tradujo en múltiples inexactitudes.

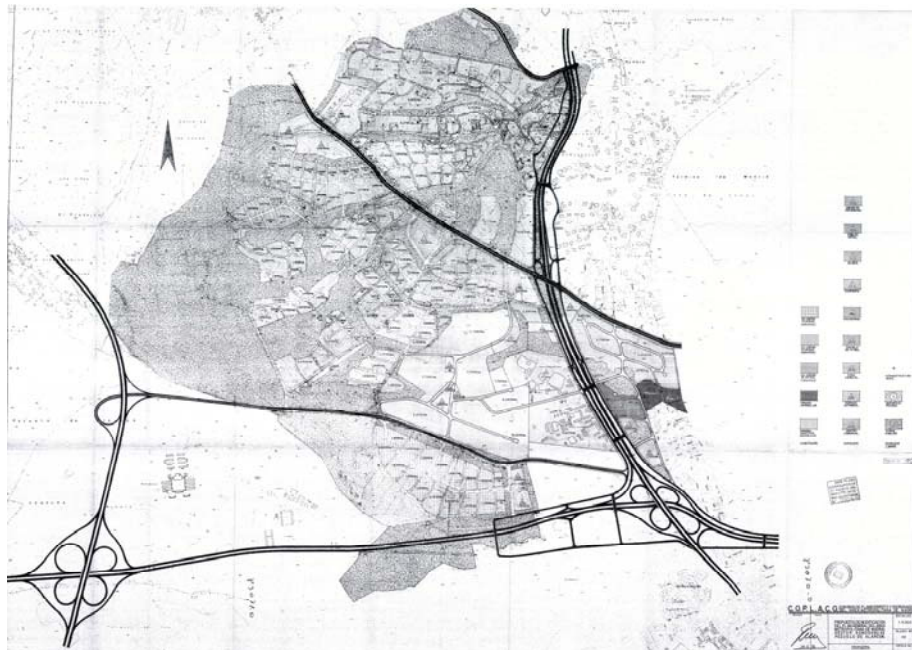
De hecho, en 1974 se aprobó el Plan General de Pozuelo de Alarcón y poco después, en 1977, la COPLACO se percató de nuevas inadecuaciones en aquel documento con respecto al planeamiento del Área Metropolitana en unos terrenos dedicados a zona verde y forestal en el sector de Somosaguas. En busca de una solución a esta nueva incongruencia se redactó una Modificación del Plan General del Área Metropolitana en el Sector de Somosaguas que fue aprobada por el Consejo de Ministros en 1979. Esta Modificación ordenaba los terrenos que aparecen en la **Figura 9.14**: Somosaguas Norte y todo el sector Sur y Sureste de Somosaguas, los terrenos que quedaban al sur de la antigua Cañada de las Carreras y aquellos colindantes con la Colonia de los Ángeles. El nuevo documento también reflejaba la previsión de construir una autopista o vía rápida que debía transcurrir entre Somosaguas Norte y el Sector A que nunca llegó a realizarse.

---

<sup>26</sup> Entre las empresas promotoras se encontraban *Urbanizadora Somosaguas*, *Los Nogales de Madrid*, *Unión Explosivos Río Tinto* y *Mabasur* (Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1-A2157-2).

<sup>27</sup> Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1-A2157-7.

Antes de la entrada en vigor de la Modificación del planeamiento de 1979, se tramitó la ordenación del sector llamado Prado de Somosaguas, que aprobó la COPLACO en 1976. Años más tarde, a principios de los ochenta se puso en marcha Somosaguas Centro, mientras el sector denominado “Somosaguas Sur” quedaba paralizado. Habría que esperar hasta los años noventa para ver el inicio del proyecto definitivo de esa última zona con la que se ponía fin a la prolongada ejecución de la urbanización de los terrenos ordenados en 1956.



**Figura 9.14.** Plano de ordenación de la Modificación del Plan General del Área Metropolitana en el Sector de Somosaguas aprobada por el Consejo de Ministros en 1979. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 344/78.

Finalmente, solo señalar que en los años ochenta se propuso una nueva revisión del Plan General de Pozuelo de Alarcón, cuya tramitación debió ser también compleja, demostrándolo que en 1991, el entonces alcalde José Martín Crespo anunciara la inmediata aprobación del documento, que sin embargo no se produciría hasta el año 2002<sup>28</sup>.

<sup>28</sup> ABC 08/05/1991 p.52-53.



### ***9.6. Prado de Somosaguas. El tipo edificatorio en bloque abierto***

En el año 1960 se presentó ante la Comisión de Urbanismo el primer anteproyecto de ordenación de los terrenos de lo que sería Prado de Somosaguas por parte de la empresa Inmobiliaria Vallehermoso. Ya señalamos que el Banco Urquijo tenía la propiedad y gestión de la Inmobiliaria Vallehermoso (Puig y Torres, 2011: 57), por lo que no es extraño que durante los primeros años de tramitación de los proyectos de este sector colaborara con Urbanizadora Somosaguas, desde la que probablemente se transfirió más tarde la propiedad de los terrenos.

El proyecto fue realizado por el prestigioso arquitecto Javier Carvajal Ferrer<sup>29</sup> para una finca con una superficie de 77,6 hectáreas que estaba situada dentro de la ordenación de Somosaguas aprobada en 1956. La Comisión de Urbanismo de Madrid acordó en 1960 que podría realizarse allí una urbanización, siempre que se mantuviese la densidad que permitía la Ordenanza 24 sobre Edificación dispersa de lujo y se respetasen las proporciones de espacios verdes públicos<sup>30</sup>.

Aquel primer anteproyecto fijaba un tope de 730 viviendas, de forma que se respetaría un volumen y densidad de edificación similar al de Somosaguas A y Somosaguas Norte<sup>31</sup>. Por su parte, la Memoria del plan justificaba el interés de construir este nuevo espacio residencial por la escasez de conjuntos para la "clase media". Esa supuesta orientación a las clases medias quedaba, sin embargo, desmontada por la afirmación de que había en la ciudad de Madrid una necesidad sin cubrir ya que "desde el ensayo que representaba el Barrio del Viso, no se ha habido hecho otro intento de iguales características". Esa referencia a El Viso, ya entonces consolidado como un barrio de elite, pone de manifiesto que el verdadero objetivo era crear un núcleo residencial para clases altas. De hecho, en el texto se recoge que la intención era crear alojamientos ajardinados para "los abogados, arquitectos, médicos, empleados acomodados y funcionarios públicos que se ven obligados a residir en la usual vivienda en altura sin zonas verdes privadas". Desde luego no aparece ninguna referencia a las clases populares, buscándose desde el

---

<sup>29</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 439/60. Este arquitecto tenía su residencia en Somosaguas Norte y realizó proyectos de viviendas unifamiliares en la zona. Una de ellas en venta en 2005 por 3.950.000 euros (Revista Ambassador, 2005, nº2, p.30).

<sup>30</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 440/60.

<sup>31</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 439/60.

principio un espacio residencial segregado para grupos sociales acomodados.

Ese mismo año de 1960, Urbanizadora Somosaguas concertó con la católica Institución Teresiana la construcción de un centro privado de enseñanza que daría servicio a este sector. Este colegio, llamado Veritas, se construyó en una parcela de unos 35.000 m<sup>2</sup>, al noreste del futuro conjunto de Prado de Somosaguas y abrió sus puertas en 1970, ofreciendo un nuevo aliciente de calidad a la zona en un momento en el que otras partes de la ciudad de Madrid adolecían de este tipo de equipamientos<sup>32</sup>.

Años después del primer visto bueno al anteproyecto, Vallehermoso modificó su propuesta, solicitando autorización para construir un poblado para "clases medias" con bloques plurifamiliares. En 1964 se puso de manifiesto que ese nuevo plan de urbanización era incompatible con las Ordenanzas del Plan General de Madrid de 1963, pero aún así la COPLACO dio su aprobación inicial, aduciendo que el proyecto se fundamentaba en "un meritorio estudio que presenta un núcleo satélite autónomo"<sup>33</sup>.

Probablemente, en parte por la incertidumbre que creó la constante modificación del planeamiento de la zona y quizás también por pura especulación, el proyecto quedó paralizado largo tiempo y hasta 1973 no se redactó una Memoria completa para el Plan Parcial de Ordenación del sector Prado de Somosaguas. En ese momento, la empresa Vallehermoso figuraba en los documentos como única propietaria de los terrenos y el nuevo plan estaba firmado por los arquitectos Agustín Ubach, Miguel Seisdedos y Andrés Díaz. Su propuesta era crear un núcleo urbano compuesto por bloques plurifamiliares abiertos con zonas verdes y deportivas privadas, combinados con alguna promoción de viviendas unifamiliares, sumando en total 2.280 viviendas en bloques y 74 unifamiliares, que podrían acoger hasta 14.360 habitantes, previéndose una densidad media de 30,67 viviendas por hectárea. También se proyectó la construcción de un centro comercial, una iglesia, un centro cívico y escolar (en total 6,4 hectáreas) y zonas verdes forestales públicas (7,7 hectáreas)<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> ABC 16/10/1970 p.46.

<sup>33</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 491/60, 377/64 y 276/65.

<sup>34</sup> También se preveía la construcción de 28 viviendas para porteros, jardineros y personal de servicio. Archivo COPLACO Acuerdo 20/75 y 299/76.

La tipología edificatoria del bloque abierto ya estaba recogida en las Ordenanzas del Plan de 1963 para la zona, pero la propuesta inicial planteaba bloques de nueve alturas, cuando solo estaban permitidas tres. Finalmente, las administraciones optaron por autorizar el uso de bloques de cuatro alturas con una superficie de manzana también superior a la permitida por las Ordenanzas, a cambio de que la empresa promotora eliminara algunos edificios y dejara más espacios abiertos. Sin embargo, la realidad construida muestra que el número de bloques no disminuyó.

Los problemas de adaptación al Plan General de Pozuelo de Alarcón que estaba en trámite y la falta de algunos requisitos necesarios (presentar un listado de propietarios, esclarecer el modo de ejecución de las obras de urbanización y la futura conservación, presentar por escrito los compromisos a contraer con el Ayuntamiento y las obligaciones de los futuros propietarios o depositar garantías de cumplimiento con medios económicos) llevaron a la COPLACO a denegar en 1973 la aprobación del Plan Parcial.



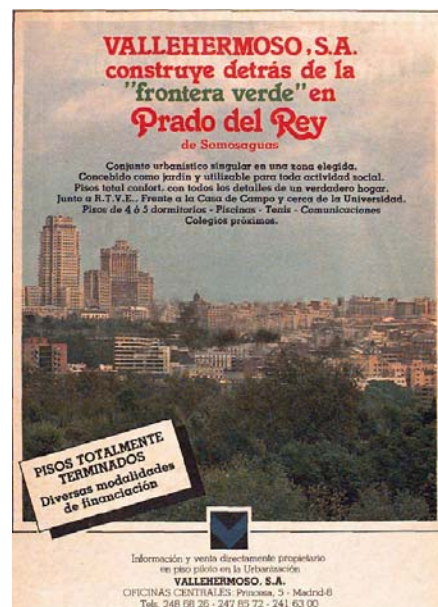
**Figura 9.15.** Plano de ordenación de Prado de Somosaguas, 1973. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 20/75.

Posteriormente, Inmobiliaria Vallehermoso subsanó todas las deficiencias y llegó a un acuerdo con el Ayuntamiento de Pozuelo por el cual se comprometía a conservar a su costa los viales y zonas verdes públicas por el plazo de tres años una vez estuviesen finalizadas las

obras de urbanización. Trascurrido ese tiempo la promotora subrogaría la obligación a los futuros propietarios, en tanto no se hiciera cargo la municipalidad. Por otro lado, la empresa aceptaba la obligación de construir una iglesia y un centro de enseñanza primaria con un mínimo de 320 plazas que cedería gratuitamente al Ayuntamiento.

Tras superar los trámites de adaptación al Plan General de Pozuelo, finalmente el Plan Parcial de Prado de Somosaguas fue aprobado con condiciones en noviembre de 1976 (Acuerdo 714/76) y ratificado de forma definitiva por la COPLACO en octubre de 1977 (Acuerdo 582/77)<sup>35</sup>. Su ejecución comenzó de forma inmediata y en 1980 apareció por primera vez en la prensa diaria la publicidad sobre la venta y alquiler de viviendas. No obstante, hasta 1981 no se finalizaron los dos primeros bloques y habría que esperar a comienzos de la década del 2000 para ver finalizado el conjunto. En cualquier caso, los equipamientos de este sector (el Centro Comercial construido en 1985, el Colegio Británico en 1990, un centro público de enseñanza en 1992 y un club deportivo privado ya en 2008), fueron un importante aliciente para llegada de población a la zona, pues efectivamente se trataba de un núcleo urbano con todos los servicios básicos cubiertos.

**Figuras 9.16, 9.17 y 9.18.**  
Imágenes publicitarias de  
Prado de Somosaguas,  
1980-1990. Fuente: ABC  
08/06/1980 p.167;  
13/07/1980 p.8 y  
15/01/1990 p.34.



La publicidad de Prado de Somosaguas de los años ochenta hacía hincapié en que se trataba de una urbanización situada en una "zona elegida" más allá de la "frontera verde", donde se ofrece "otra

<sup>35</sup> Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1-A2158-1, 3-A9981-3.



forma de vivir en Madrid". Resulta curioso que como reclamo se utilizase la cercanía a las instalaciones de de Televisión Española en Prado del Rey, a la Casa de Campo o la Universidad y no se mencionasen los sectores de Somosaguas A y Somosaguas Norte. De hecho, el nombre original de la promoción era "Prado del Rey de Somosaguas" que más tarde se acortó a Prado de Somosaguas<sup>36</sup>.

El paisaje resultante en esta zona conforma una isla de bloques plurifamiliares dentro de la superficie del plan inicial de Somosaguas de los años cincuenta. Sin duda, el nivel de lujo y exclusividad es menor que en los sectores más antiguos, pero con todo, se trata de un espacio de mucha calidad, con viviendas de entre 150 y 220 m<sup>2</sup> de superficie, con 4 ó 5 dormitorios, 3 cuartos de baño, trastero, 2 plazas de garaje y equipamientos y jardines privados compartidos en cada una de las 18 comunidades de propietarios existentes (15 de 2 ó 3 bloques plurifamiliares y 3 de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas), en un entorno urbano de gran calidad ambiental y muy bien conservado. El conjunto aparece formado por grandes manzanas de bloques plurifamiliares en composición abierta, rodeadas de vallas que las convierten en urbanizaciones cerradas.



**Figuras 9.19 y 9.20.** Croquis de la zona residencial Prado de Somosaguas sobre la fotografía aérea del 2010 y fotografía aérea oblicua del 2009. Fuente: DGUET. Elaboración propia.



Si bien Prado de Somosaguas no es un conjunto residencial tan lujoso y exclusivo como las primeras fases de Somosaguas, cabe que recordar que según los datos de la muestra de la oferta de

<sup>36</sup> ABC 13/07/1980 p.8; 19/04/1981 p.102 y 17/06/1983 p.47.

viviendas en venta de 2011, el 88 % de tenía un precio superior al millón de euros. Por otra parte, esta zona cuenta con las ventajas de los equipamientos comerciales y educativos de calidad. Estos usos se localizan en parcelas específicas que los separan físicamente del espacio residencial.

Para finalizar, cabe mencionar el relevante número de personajes de las elites que según la guía *Quién es quién en España* del año 2000 residían en aquel momento en Prado de Somosaguas, lo que confirma el carácter exclusivo de este conjunto residencial segregado para las clases altas<sup>37</sup>.

### ***9.7. Somosaguas Centro. Un pequeño sector de clase media***

Como en el caso de Prado de Somosaguas la zona de Somosaguas Centro no se construyó hasta la década de los ochenta, a pesar de formar parte de los terrenos ordenados en 1955 y 1956. En este sector de 60,8 hectáreas, la empresa promotora fue la sociedad anónima *Unión Explosivos Río Tinto*, como señalamos anteriormente otra de las empresas del grupo del *Banco Urquijo*, que contaba con el 100 % de la propiedad de los terrenos en el momento en que se tramitó su urbanización<sup>38</sup>.

Las solicitudes de aprobación de la ordenación de esta zona habían comenzado en la primera mitad de los años setenta y al igual que ocurrió con Prado de Somosaguas, fueron denegadas por la COPLACO por problemas de ajuste con el planeamiento municipal de Pozuelo, en trámite de redacción, en concreto por la delimitación de las zonas verdes<sup>39</sup>.

---

<sup>37</sup> Según esa publicación, en el año 2000 residían en Prado de Somosaguas ocho personajes, dedicados a la dirección de empresas, la arquitectura, la Universidad, teniendo tres de ellos título nobiliario.

<sup>38</sup> Esta empresa absorbió en 1970 a la *Compañía Española de Minas del Río Tinto*, y el Plan Parcial de Somosaguas Centro debió ser una de las últimas actividades de la división inmobiliaria de la empresa, que entre 1970 y 1975 había invertido además en otros proyectos como Azca, Costa Teguise, Ciudad 2000 y Nueva Umbría. Desde 1981 la actividad inmobiliaria de la empresa generaba pérdidas y entre 1982 y 1983 los directivos manifestaron su disposición a deshacerse del área inmobiliaria (*El País*, 30/12/1984).

<sup>39</sup> Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1A2158-1.

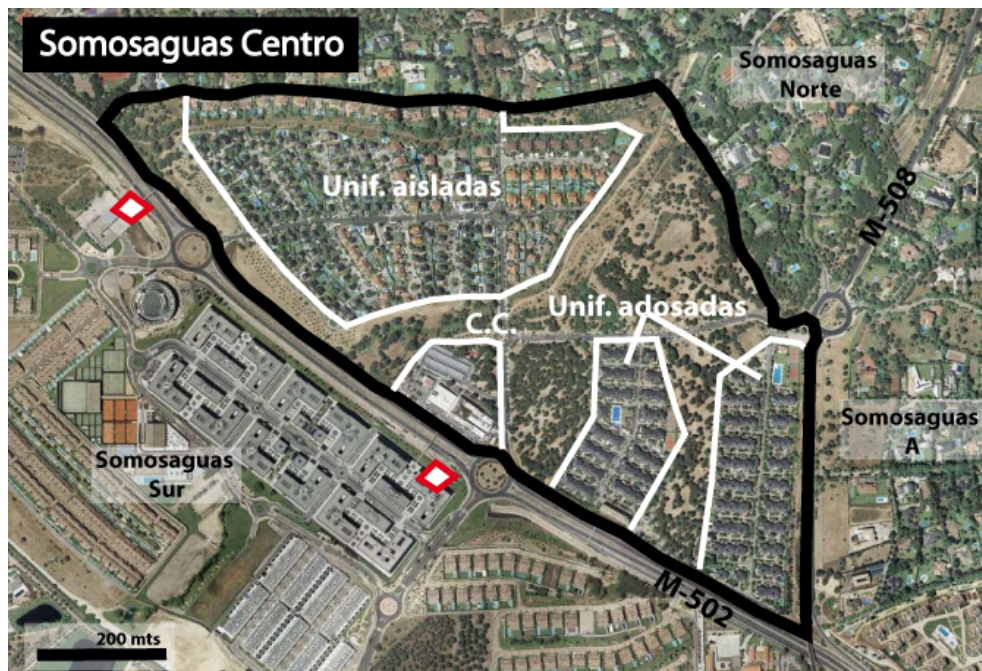
El proyecto definitivo de Somosaguas Centro fue redactado por el arquitecto Miguel Barbero Rebollo, utilizando la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada de 3ª categoría con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> y la de vivienda unifamiliar adosada con parcela mínima de 350 m<sup>2</sup>. El uso residencial ocuparía 24,5 hectáreas con un total de 687 viviendas. También se preveía la construcción de un centro comercial, un centro cultural docente y un equipamiento social, para los que se reservaban 3 hectáreas. En cuanto a los espacios verdes públicos, el proyecto distinguía entre la zona de parque deportivo y de juegos a la que dedicaba 1,1 hectáreas, los jardines con 3,6 hectáreas y el parque forestal con 25,7 hectáreas. El resto de la superficie hasta alcanzar las 60 hectáreas estaba dedicada a los viales.



**Figuras 9.21.** Plano de ordenación de Somosaguas Centro realizado por Manuel Barbero Rebollo. Fuente: Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1A2158-1.

En 1981 el Plan Parcial de Somosaguas Centro logró la primera aprobación inicial de la COPLACO y en 1983 ya estaba en marcha su construcción. El resultado fue la creación de dos zonas perfectamente diferenciadas, quedando al oeste un sector de unas 20 hectáreas para viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, construidas a partir de la venta individual de parcelas a particulares o promotores y, al este, separado por el Centro Comercial y un espacio forestal, dos promociones de viviendas unifamiliares adosadas con equipamientos comunes privados en perímetro cerrado, de 4,3 hectáreas y 7 hectáreas respectivamente (**Figura 9.22**).

A finales de los años ochenta Somosaguas Centro estaba ya construido y prácticamente consolidado. El sector oeste con manzanas de entre 1 y 1,50 hectáreas conforma un espacio urbano abierto, aunque con vigilancia privada las 24 horas del día, que sirve de puerta de acceso a Somosaguas Norte. Las viviendas más lujosas y de precio más elevado se encuentran en esta zona, aunque por el tamaño de las parcelas y las características del espacio tengan claramente un nivel de exclusividad menor que el de Somosaguas A y Somosaguas Norte, con precios máximos de venta según la muestra de la oferta de 2010 de 1.600.000 euros<sup>40</sup>.



**Figuras 9.22.** Croquis de la zona residencial Somosaguas Centro sobre la fotografía aérea del 2010. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

Por su parte, las promociones cerradas del este se crearon con la fórmula de cooperativa, gestionadas por empresas profesionales<sup>41</sup>. Son las urbanizaciones de menor categoría de todo el sector de Somosaguas por el tamaño y calidad de las viviendas, que permitieron el acceso de población de clase media. Sin embargo, por su privilegiada localización en un entorno exclusivo, con el paso del tiempo se han revalorizado notablemente, aunque nunca llegando al umbral de precios de las urbanizaciones colindantes, quedando su valor siempre por debajo del millón de euros.

<sup>40</sup> En esta zona compró una parcela para construir su vivienda Felipe González en 1993 donde se trasladó tras dejar la presidencia del Gobierno (El Siglo, 19/09/2005 n° 662).

<sup>41</sup> Una de ellas era la Sociedad Gestora de Propiedades Inmobiliarias (Gecovisa), que anunciaba la construcción de chalets adosados en 1983 (ABC 13/01/1983 p.44).





Las dos zonas residenciales de Somosaguas Centro se encuentran rodeadas de las zonas verdes forestales de uso público y en medio se sitúa el único equipamiento de este sector, el Centro Comercial el Zoco de Pozuelo construido en 1984 sobre una parcela de 12.700 m<sup>2</sup>, que constituye una seña de identidad en la zona, con comercios de alta categoría.

**Foto 9.10 y 9.11.** Somosaguas Centro con una de las promociones de viviendas adosadas en primer término y una calle del sector de viviendas unifamiliares aisladas. Fot. AGC.

### ***9.8. Somosaguas Sur - La Finca. El planeamiento al servicio de la máxima segregación de las elites***

La última pieza que nos queda por analizar del plan de Somosaguas de los años cincuenta es Somosaguas Sur, que tras una larga tramitación comenzó su ejecución en los años noventa bajo la denominación comercial de La Finca. Actualmente puede decirse que es una de las zonas más lujosas, segregadas y exclusivas de Madrid así como la iniciativa de lujo residencial más ambiciosa, pretenciosa y mediática de los últimos años.

Según los documentos de planeamiento, en los años setenta los terrenos de Somosaguas Sur eran mayoritariamente propiedad de la empresa Urbanizadora Somosaguas, por tanto del Banco Urquijo, que promovió la urbanización de este sector con una superficie de 331 hectáreas. El 14 de julio de 1976 la promotora había logrado de la COPLACO la aprobación con condiciones de un Plan Parcial para ordenar esos terrenos, pero el acuerdo de aprobación nunca llegó a publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, lo cual dejaba al proyecto sin posibilidad de ejecución<sup>42</sup>.

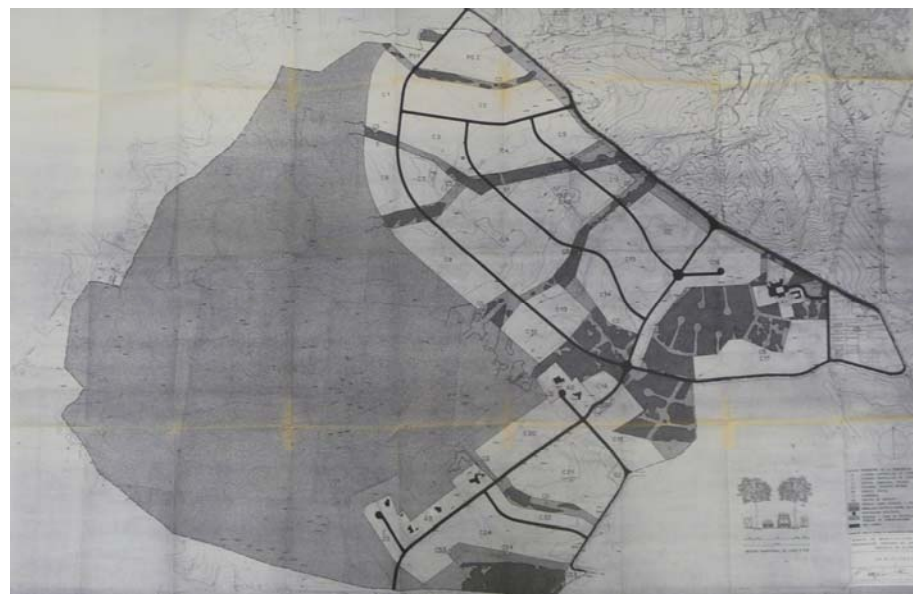
<sup>42</sup> A pesar de todo, en 1977 el *Banco Urquijo* depositó un Aval Bancario en garantía de cumplimiento de los compromisos que la Junta de Compensación de

Una vez más, los problemas de adaptación de la ordenación de Somosaguas Sur al planeamiento, en este caso a la Modificación del Plan General de Área Metropolitana de 1979 (**Figura 9.23**) y al Plan General de Pozuelo de 1974, supusieron su paralización. En 1984 la Junta de Compensación redactó un nuevo proyecto conforme al Plan General de Pozuelo y adaptado a las directrices de la COPLACO, reduciendo los terrenos afectados por la urbanización, previendo la conservación del arbolado, ampliando los espacios libres, trazando un viario que facilitase la recogida de residuos y proponiendo la construcción de tipos edificatorios accesibles para más amplios grupos sociales de población.

**Figuras 9.23.** Plano de la Modificación del Plan General del Área Metropolitana de Madrid en la zona de Somosaguas Sur, COPLACO 1979. Fuente: Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1 A2166.



**Figuras 9.24.** Plano de ordenación del Plan Parcial de Somosaguas Sur, Junta de Compensación 1984. Al suroeste se aprecia la mancha gris que formaría la nueva zona verde pública propuesta. Fuente: Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1 A2166.




---

Somosaguas Sur había alcanzado con el Ayuntamiento de Pozuelo en el marco de aquel Plan Parcial ( Archivo COPLACO Acuerdo 467/76 y 344/78).

A cambio del cumplimiento de estos requisitos, la Junta de Compensación solicitaba que se respetase el aprovechamiento urbanístico, el número de viviendas, la superficie de las parcelas y el volumen edificable aprobados inicialmente en 1976, que suponían la construcción de 1.289 viviendas. Asimismo, pedían que se admitiera el uso de tipologías de viviendas unifamiliares en hilera o adosadas y agrupadas en parcelas comunes. En cuanto a los espacios libres, esta nueva propuesta planteaba la construcción de un gran espacio verde público de 172 hectáreas en la zona oeste del conjunto, que sería una nueva "casa de campo" para la ciudad<sup>43</sup>.

En 1987 la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, que había asumido parte de las competencias de la COPLACO, estimó que el número de viviendas que proponía aquel plan de Somosaguas Sur era demasiado elevado y suspendió su aprobación inicial, al tiempo que imponía una reducción del número de viviendas que podrían construirse en el sector, quedando en 640. La Junta de Compensación no aceptó tales condiciones y elevó sus quejas a la Consejería. Finalmente, ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo, en 1988 la Consejería, bajo la dirección de Eduardo Mangada, la Junta de Compensación de Somosaguas Sur y el Alcalde de Pozuelo de Alarcón firmaron un convenio por el que se ampliaba el número de viviendas a 827<sup>44</sup>.

Solo dos años más tarde, en 1989, cuando aún no se habían resuelto los trámites de aprobación y las modificaciones del plan de Somosaguas Sur, una empresa con el mismo nombre, Somosaguas Sur, anunció en la prensa su intención de adquirir los terrenos a Urbanizadora Somosaguas y hacerse con los activos de esa promotora, que mayoritariamente se relacionaban con esos suelos de Pozuelo<sup>45</sup>.

Sabemos que en 1982 en la empresa Urbanizadora Somosaguas estaba participada por varias entidades; el 45,4 % del coeficiente de participación estaba en manos de la sociedad anónima Gestión Madrid-Sur, el 15 % era aún de la Compañía Financiera y Mercantil y otro 12,3 % correspondía a Inmobiliaria del Rey. El representante de Gestión Madrid-Sur (empresa constituida en 1977) era en ese momento Miguel Primo de Rivera y Urquijo<sup>46</sup>, lo que pone

---

<sup>43</sup> Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1-A2166.

<sup>44</sup> ABC 14/03/1990 p.43.

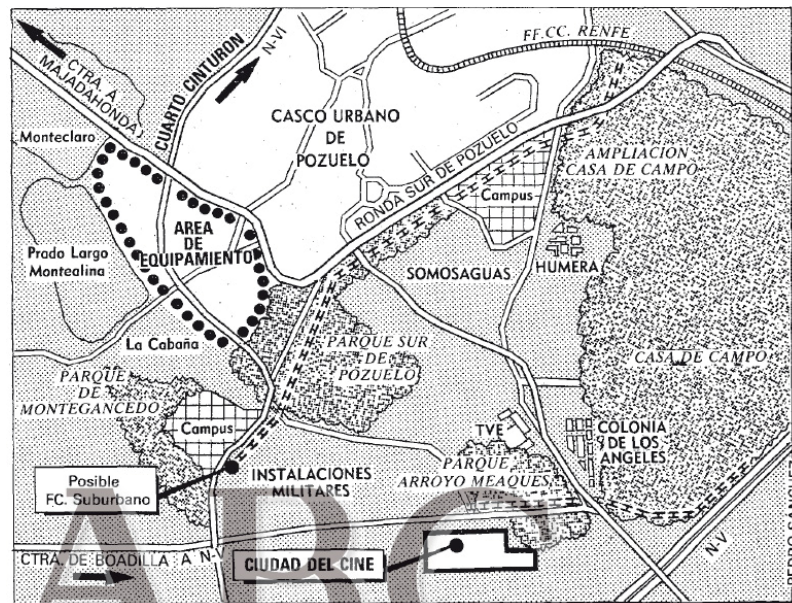
<sup>45</sup> ABC 03/02/1989 p.45

<sup>46</sup> La interconexión de las familias elites con negocios en esta zona se hace de nuevo evidente, pues Miguel Primo de Rivera y Urquijo (procurador en cortes en la

de manifiesto que la familia Urquijo aún tenía el control de la promotora. Además, otros miembros de la familia Urquijo, Guillermo Álvarez Pickman Urquijo y José María Urquijo Ramírez de Haro, eran apoderados de la empresa Gestión Madrid-Sur<sup>47</sup>.

No tenemos información acerca de cuál fue el proceso de venta de activos o terrenos de la promotora Urbanizadora Somosaguas, pero en 1990 la empresa AFISA, propiedad de Luis García Cereceda, era la titular mayoritaria de las fincas de Somosaguas Sur, cuya Junta de Compensación estaba presidida por Petra Mateos, empresaria con clara vinculación con el PSOE. A principios de los noventa, se sucedieron en la prensa una serie de duras acusaciones de corrupción entre el alcalde de Pozuelo de Alarcón del Partido Popular, José Martín Crespo, AFISA y la Consejería de Política Territorial. José Martín acusaba a Eduardo Mangada de esconder "oscuros negocios" en Somosaguas Sur y de haber favorecido el aumento de la edificabilidad para beneficiar a los empresarios afines al PSOE<sup>48</sup>. Sin embargo, pronto se hizo evidente que existían desavenencias entre el gobierno regional y la Junta de Compensación de Somosaguas, que en 1992 ganó un recurso interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en que se condenaba a la Comunidad de Madrid por haber entorpecido el desarrollo del Plan Parcial Somosaguas Sur<sup>49</sup>.

**Figuras 9.25.** Esquema de la propuesta de Plan General de Pozuelo de Alarcón publicado en el ABC en 1991. En la imagen se puede ver la propuesta del gran "parque Sur de Pozuelo" de 170 hectáreas en la zona de Somosaguas Sur. Fuente: ABC 08/05/1991 p. 53.



dictadura franquista y senador en la democracia) estuvo casado con María Oriol Díaz Bustamante, nieta del patriarca de la familia Oriol y Urquijo.

<sup>47</sup> Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 1-A2166.

<sup>48</sup> ABC 20/02/1990 p.39 y 25/02/1990 p.48. Petra Mateos fue jefa de gabinete con el Ministro de Economía Miguel Boyer.

<sup>49</sup> ABC 11/03/1992 p.41.



Las dificultades del planeamiento y las acusaciones de corrupción ilustran la complejidad del proceso de tramitación de la urbanización de Somosaguas Sur. A su vez, el anuncio del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón sobre la puesta en marcha de los trabajos para la revisión del Plan General del municipio, arrojó aún mayor incertidumbre sobre el futuro del sector (**Figura 9.25**).

En este punto resulta interesante aportar algunas pinceladas sobre la figura del empresario Luis García Cereceda, responsable último de la configuración del paisaje urbano en esta zona. García Cereceda, fallecido en 2010, era propietario de la empresa Lugarce (acrónimo de su nombre) dedicada al negocio inmobiliario. A finales de los años ochenta inició la ampliación de sus negocios y adquirió la empresa Banif, sociedad de gestión del Banco Hispano Americano, y la inmobiliaria Afisa, que llegó a ser una de las cinco primeras sociedad inmobiliarias españolas por recursos propios<sup>50</sup>. Más tarde, Cereceda, a través de la empresa Procisa (Promociones y Concierptos Inmobiliarios) inició la cotización en bolsa de parte de sus empresas. Desde ese momento es complicado desentrañar la maraña de empresas creadas por Cereceda y el traspaso de activos, capitales y negocios de unas a otras<sup>51</sup>.

Según un Informe de Gestión de Procisa del año 2002, las empresas de Luis García Cereceda estaban centradas en el negocio del alquiler de inmuebles para uso terciario o residencial en lugares estratégicos de Madrid y en todo tipo de promociones inmobiliarias y de compra-venta de terrenos<sup>52</sup>. En ese año formaban parte del grupo empresarial de Procisa las empresas Cowen Holding, Urbanizadora Somosaguas, Urbanizadora Somosaguas Díez s.l., Verde Vital s.l. y Sociedad Deportiva Somosaguas. Además, entre otras filiales o empresas participadas por Procisa señalamos Parque Somosaguas y Mabasur.

Al poder que el empresario Luis García Cereceda abarcaba en el sector inmobiliario hay que añadir su estrecha relación de con la elite empresarial y política, destacada por muchos medios de

---

<sup>50</sup> El País, 18/10/1987.

<sup>51</sup> El Confidencial, 22/06/2010.

<sup>52</sup> En 2002 *Procisa* tenía terrenos en Arganda del Rey, Majadahonda y Brunete. Valgan de ejemplo las 800 hectáreas compradas por Luis García Cereceda a la familia Garrigues. De las 800 hectáreas, 600 estaban en suelos protegidos y 200 eran suelos rústicos. Sin embargo, en el año 2000 el Ayuntamiento del Partido Popular inició los trámites para la revisión del PGOU de Brunete que recalificó esas 200 hectáreas como suelo urbanizable, permitiendo a Cereceda recoger pingües beneficios (El Confidencial, 12/09/2006).

comunicación en virtud de su amistad con los expresidentes Adolfo Suárez y Felipe González. Yendo más allá, algunos medios señalan que el empresario compró el elitista restaurante Zalacaín, como estrategia para aproximarse a las personalidades ligadas al poder político y económico del momento<sup>53</sup>.

Con estas someras informaciones queremos contextualizar la adquisición por parte de Cereceda de las empresas y suelos de Somosaguas, anteriormente en manos del Banco Urquijo, que a la postre le otorgaban el poder de decisión en la Junta de Compensación de Somosaguas Sur<sup>54</sup>.

Volviendo a la cronología de la urbanización del sector, el 22 de febrero de 1996 el Ayuntamiento de Pozuelo aprobó con condiciones un nuevo Plan Parcial para Somosaguas Sur promovido por la Junta de Compensación. Este nuevo plan para las 330 hectáreas, preveía la construcción de 975 viviendas unifamiliares de "alto nivel"<sup>55</sup>. Entre las condiciones impuestas por el Ayuntamiento se contemplaba la cesión por parte de los propietarios de 10 hectáreas para la construcción de equipamientos, la creación de una gran zona verde y el traspaso del 10 % de los derechos de la edificación al Ayuntamiento de Pozuelo. El Alcalde del municipio, José Martín Crespo, afirmaba entonces que esta zona se convertiría en “un pulmón verde de 300 hectáreas”<sup>56</sup>. Un año más tarde, se aprobó el proyecto de urbanización de Somosaguas Sur y se publicó en el Boletín de la Comunidad el Convenio firmado entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Pozuelo que recogía algunas condiciones anteriores.

Esta ordenación de Somosaguas Sur sentó las bases para la construcción del espacio residencial altamente segregado para las élites madrileñas que hoy podemos contemplar. De hecho, tras la larga tramitación y numerosas modificaciones, la gran zona verde pública propuesta en los años ochenta fue desechada en aras de crear la zona urbana más lujosa de la ciudad, con la denominación comercial de La Finca. La distribución definitiva de los usos del suelo

<sup>53</sup> El País, 08/06/2010. La actual pareja de Felipe González es una ex-novia de García Cereceda que él mismo le presentó al ex-presidente y el local donde se instaló UCD en Madrid era propiedad de *Lugarve* (El Confidencial 22/06/2010).

<sup>54</sup> Entre las propiedades de las empresas de Cereceda figuraban los terrenos donde se levantarían las viviendas de la Universidad Complutense, al Norte de Somosaguas, el Club de Golf de Somosaguas y la finca de Casa Blanca, situada al sur de la Cañada de las Carreras y anteriormente en manos de Matilde Urquijo y de la empresa *Mabasur*.

<sup>55</sup> ABC 09/03/1996 p.100.

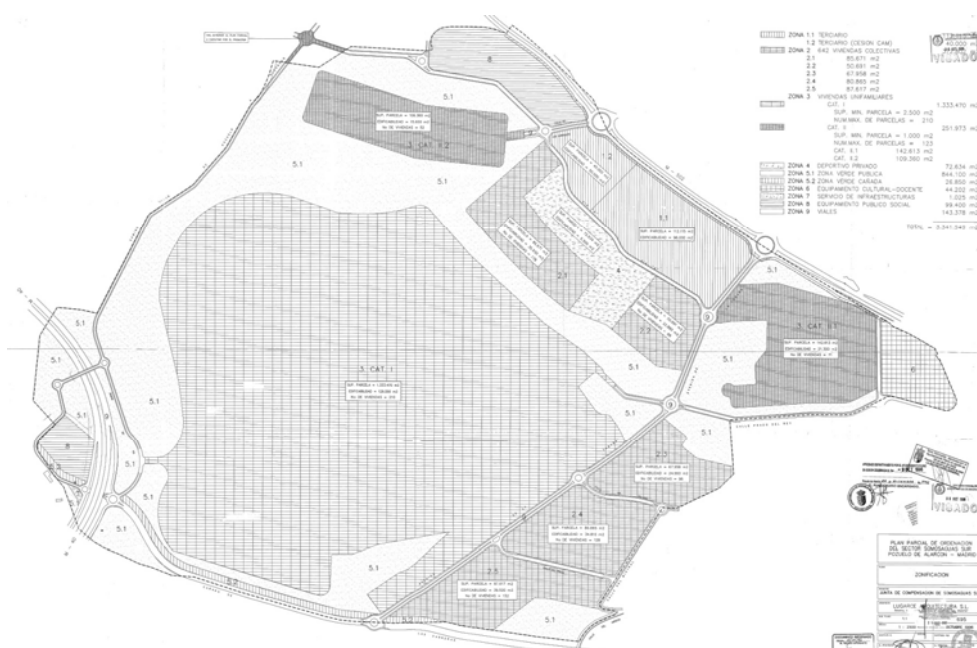
<sup>56</sup> ABC 13/10/1996 p.80.

fijó como suelo residencial 190 hectáreas, dejando reducido a 87 hectáreas el espacio destinado a zonas verdes de uso público, pasando de “pulmón verde” a meras “branquias”. La zonificación pormenorizada con las superficies correspondientes aparecen en el **Cuadro 9.5** y se representan el Plano de zonificación de Somosaguas Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón del 2002 (**Figura 9.26**).

**Cuadro 9.5.** Zonificación de Somosaguas Sur recogida en los documentos del Plan General de Pozuelo de Alarcón de 2002. Fuente: [www.pozuelodealarcon.org](http://www.pozuelodealarcon.org)

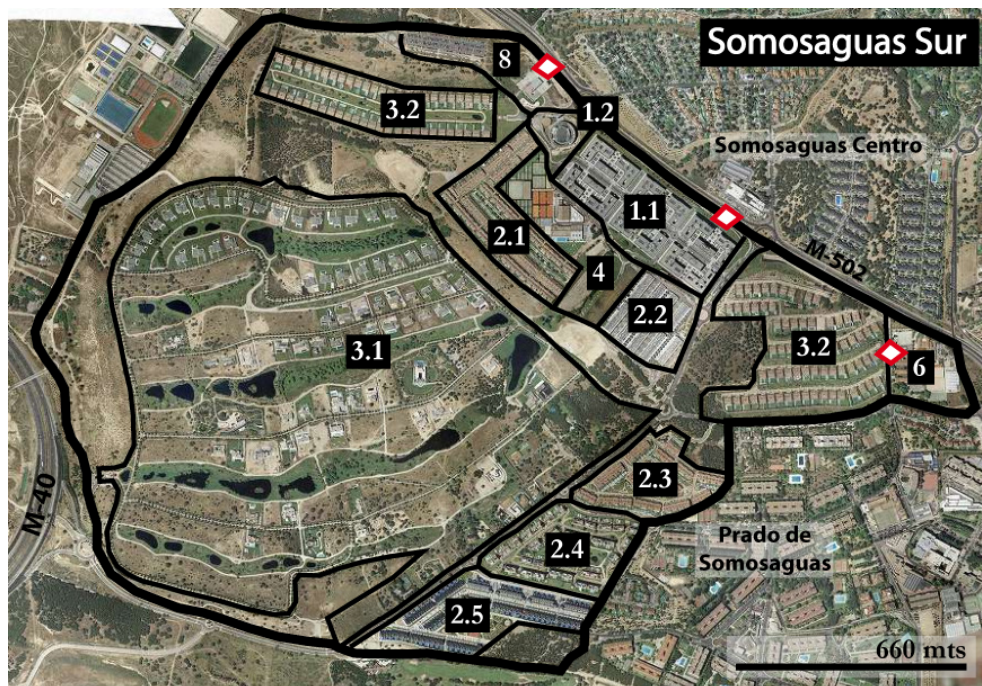
ZONA		SUP. m <sup>2</sup>
Terciario	1.1	112.115
	1.2	40.000
Viviendas colectivas	2.1	85.671
	2.2	50.691
	2.3	87.958
	2.4	80.865
	2.5	87.617
Viviendas unifamiliares (Categoría 1 y 2)	3.1	1.333.470
	3.2	251.973
Deportivo privado	4	72.634
Verde público	5.1	844.100
Verde público (Cañada)	5.2	26.850
Cultural Docente	6	44.202
Infraestructuras	7	1.025
Equipamiento público	8	99.400
Viales	9	143.378
Total		3.361.949

**Figuras 9.26.** Zonificación del Plan Somosaguas Sur. Plano recogido en el Plan General de Pozuelo de Alarcón del 2002. Fuente: [www.pozuelodealarcon.org](http://www.pozuelodealarcon.org)



A finales de los años noventa comenzó la construcción de Somosaguas Sur, que se prolongó hasta el año 2010. En la **Figura**

9.27, puede verse el resultado de la edificación de cada zona del **Cuadro 9.5** sobre la fotografía aérea de 2010. Junto a la carretera M-502 se sitúan las manzanas con los usos terciarios; una de ellas (1.2) fue cedida a la Comunidad de Madrid que edificó allí el Centro Regional de Emergencias y en la parcela para equipamientos públicos (8) se ha terminado recientemente un nuevo parque de Bomberos. En la zona dedicada a uso terciario (1.1) se construyó el Parque Empresarial La Finca, donde se han instalado las oficinas de destacadas empresas multinacionales y un Hotel de lujo de la cadena AC. En el suelo dedicado a equipamiento deportivo (4) se instaló un lujoso club privado que incluye una zona comercial con tiendas y locales de restauración de alta gama, entre ellos una nueva sucursal el restaurante *Zalacaín*, propiedad de García Cereceda.



**Figuras 9.27.** Croquis de Somosaguas Sur sobre la fotografía aérea del 2010. Fuente: DGUET y [www.pozuelodearcon.org](http://www.pozuelodearcon.org). Elaboración propia.

En cuanto a las 87 hectáreas de zona verde pública, su posición las hace poco accesibles al uso. La mayor parte está localizada en torno a la urbanización de Los Lagos (3.1), formando un anillo que la aísla o protege del resto de espacios. Parece claro que el diseño, por tanto, se ha puesto al servicio de la parcela que alberga las residencias más lujosas del sector. Además, la ubicación periférica de estas zonas verdes se agrava por la falta de accesos, que en el caso de esa mancha más amplia se limitan a la zona noroeste. El resto de zonas verdes dispersas entre las manzanas residenciales del este, son espacios forestales sin ajardinar que por su reducido tamaño ni siquiera ofrecen buenas condiciones para el paseo.



El único equipamiento educativo que entra dentro del perímetro de la actuación de Somosaguas Sur es la institución Teresiana Veritas, localizada en la parcela 6, que como vimos es un centro que se puso en funcionamiento en 1970. Por tanto, en el marco de las nuevas piezas residenciales de este sector no se ha construido ningún centro escolar y por su puesto ningún tipo de equipamiento público, más allá del centro de Bomberos y la Central de Emergencias de la Comunidad de Madrid.

Con respecto a las zonas residenciales, por supuesto no se ha construido ni una sola vivienda social y ni tan siquiera de clase media. Todas las promociones son de gran calidad y como vimos en capítulos anteriores, el 97 % de las viviendas en venta en 2011 tenía un precio igual o superior al millón de euros y el 65,9 igualaba o superaba el umbral de los 2 millones de euros. Sin embargo, existen varias categorías y tipologías que gradúan los precios en función del tamaño de las casas y las parcelas, en el caso de las unifamiliares, y de los sistemas de seguridad o de los servicios. En todo caso, el precio mínimo de un chalé adosado rondaba en 2010 los 1.900.000 euros<sup>57</sup>.

Las parcelas numeradas de 2.1 a 2.5 (**Figura 9.27**) son las que supuestamente estaban dedicadas a viviendas colectivas según el Plan General de Pozuelo de 2002, pero en realidad cuatro de ellas están formadas por viviendas de tipología unifamiliar adosada. Solo la manzana 2.4 se ha construido con pequeños bloques con viviendas en dos alturas. Una categoría superior tienen las promociones de la zonificación 3.2, con viviendas aisladas en parcelas de 1.000 m<sup>2</sup>. Una de ellas se levanta sobre la antigua Finca de la Blanca Paloma<sup>58</sup>, cuyo edificio y parte del arbolado fueron destruidos para levantar la promoción (**Figura 9.28 y 9.29**).

**Figuras 9.28 y 9.29.** Finca Blanca Paloma, la izquierda en la fotografía aérea de 1975 y a derecha en la del 2010. Fuente: DGUET.

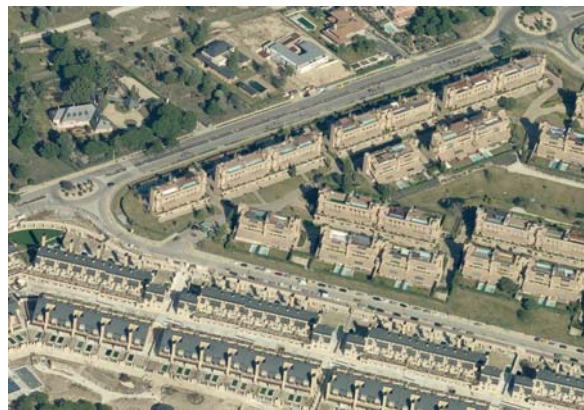


<sup>57</sup> El País, 18/04/2010.

<sup>58</sup> A finales del siglo XIX era una casa de labor o quinta de recreo, denominada en la cartografía de 1875 como Casa del Molino o Molino de Viento.

En todos estos casos cada manzana forma una comunidad de propietarios y están cerradas con vallas perimetrales y fuertemente vigiladas, con un solo punto de acceso controlado por vigilantes las 24 horas del día. La seguridad junto con la promesa de la intimidad son las premisas fundamentales en Somosaguas Sur. Ésta puede ser la razón por la que cada vivienda tiene su propia piscina privada, incluso en los bloques, donde la casa del ático la tiene incorporada en la terraza.

Finalmente, el producto estrella de La Finca es la urbanización Los Lagos, que ocupa una parcela de 125 hectáreas, en la posición donde en los años ochenta se preveía construir un gran parque público. Se sitúa en la parcela 3.1, dentro de la cual también encontramos al sureste, junto al Paseo de la Finca, 29 parcelas de 2.500 a 7.500 m<sup>2</sup>, algunas con mansiones levantadas entre la décadas de 1960 y 1980, varias de reciente construcción y otras sin edificar. Estas parcelas no forman parte del diseño de Los Lagos, sin embargo han quedado incorporadas al conjunto, accediendo por las mismas entradas.

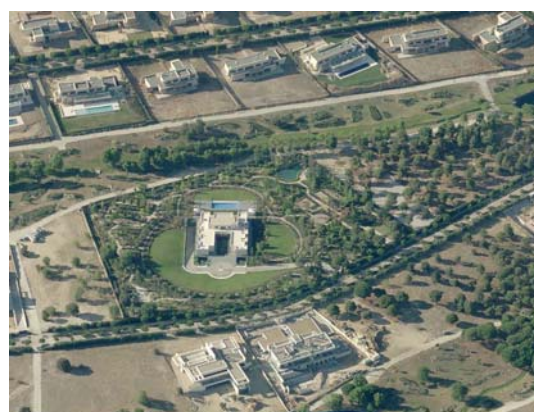


**Figuras 9.30 y 9.31.**

Fotografías aéreas oblicuas del 2009. A la izquierda imagen de la parcela 2.2 y a la derecha vista parcial de la parcelas 2.4 y 2.5 y algunas mansiones de la parcela 3.1 que no forman parte de la urbanización Los Lagos. Fuente: DGUET.

Los Lagos es probablemente, la urbanización cerrada más lujosa de Madrid, donde el precio mínimo de una vivienda ronda los tres millones de euros, llegando a alcanzar los diez millones. Aquí, el comprador de una parcela, con tamaño mínimo de 2.500 m<sup>2</sup>, puede elegir el diseño de su casa, siempre bajo la dirección del estudio de arquitectura A-Cero, que los medios de comunicación llaman los "arquitectos de los famosos". Las parcelas residenciales se distribuyen entre las 65 hectáreas de jardines y lagos artificiales, que crean anillos de vegetación que separan las grandes manzanas de casas y las calles privadas.

No solo es la urbanización más lujosa de Madrid sino que está considerada "la más segura de Europa"<sup>59</sup>. Cuenta con tres perímetros de vallado con cámaras y sistema de infrarrojos, dos puntos de acceso con control y coches patrulla 24 horas. Este sistema de máxima seguridad propicia que, en el interior las mansiones, los residentes puedan relajar la vigilancia y perder de vista los altos muros o elementos disuasorios que abundan en otros lugares residenciales exclusivos. Para algunos Los Lagos es un auténtico "bunker de lujo"<sup>60</sup>, mientras que para otros aquí se materializan las nuevas tipologías de los "palacios del siglo XXI"<sup>61</sup>.



El lujo imperante en Los Lagos alcanza el cenit en viviendas con superficies de más de 1.000 m<sup>2</sup> construidos, con piscinas y gimnasios privados, que hacen que los gastos de mantenimiento sean un filtro social en sí mismos<sup>62</sup>. En definitiva, es una nueva tipología de casa de lujo, que se contrapone con otros esquemas más tradicionales, como pudiera ser La Moraleja. En este sentido, se ha señalado que La Finca y en especial Los Lagos, es un espacio donde residen principalmente personajes de las elites económicas, "una urbanización destinada a la elite del dinero, que suele proceder del mundo del deporte, nuevos ricos que no suele haber en La Moraleja"<sup>63</sup>. En Los Lagos se podría a decir que la segregación alcanza al paisaje residencial, que pertenece en exclusiva a sus moradores, en definitiva, lo únicos que transponen sus muros.

Una característica que distingue La Finca frente a espacios residenciales tradicionales de las elites madrileñas, como La Moraleja

**Figuras 9.32 y 9.33.**

Fotografías aéreas oblicuas del 2009 con algunas mansiones de la urbanización Los Lagos. En la imagen de la derecha, en el centro, aparece una vivienda de unos 1.500 m<sup>2</sup> de planta en una parcela de más de 2 hectáreas. Fuente: DGUET.

<sup>59</sup> Intereconomía, 24/01/2010.

<sup>60</sup> El Confidencial, 02/04/2011.

<sup>61</sup> El País, 18/04/2010.

<sup>62</sup> "Un vecino de los Lagos tiene 10 coches sobre suelo de mármol y una cascada en el aparcamiento para impresionar a las visitas" (Ibídem)

<sup>63</sup> Palabras de Antonio García, presidente de NIESA, empresa promotora de La Moraleja (El Mundo, 04/04/2011).



o Puerta de Hierro, es el depurado sistema de selección de los residentes, que garantiza la máxima segregación social. No todo el que tiene dinero y lo solicita puede comprar o alquilar una vivienda en La Finca, la promotora y las agencias inmobiliarias de venta, realizan entrevistas con los candidatos y solicitan un depósito de entre 6.000 y 20.000 euros antes de decidir si se permite la adquisición o el alquiler a una persona concreta<sup>64</sup>.



**Fotos 9.12, 9.13 y 9.14.** A la izquierda fotografía de las edificaciones de la parcela 2.4, abajo imágenes de las entradas a la urbanización Los Lagos (3.1) y a la promoción de la parcela 2.2. Fot. AGC.



La segregación residencial de las elites madrileñas tiene su máxima expresión en esta zona de Somosaguas Sur, a cuyos residentes se ha llegado a denominar "el Clan de La Finca", del que forman parte políticos, empresarios y deportistas, habituales de los medios de comunicación, que han colaborado en la fama y prestigio de este espacio<sup>65</sup>.

Del paisaje urbano de Somosaguas Sur puede decirse que es, por tanto, el paradigma de un entorno de máxima segregación de las

<sup>64</sup> El País, 18/04/2010.

<sup>65</sup> El Confidencial, 14/03/2009. En La Finca residían su creador, Luis García Cereceda, el exalcalde de Pozuelo, Jesús Sepúlveda, y el empresario Francisco Correa, implicados éstos últimos en el caso de corrupción "Gürtel". En este sentido, recientemente el estudio de arquitectura A-CERO, encargado de ejecutar todos los proyectos de Los Lagos, ha fichado en su equipo a Yolanda Estrada, exconcejala de Pozuelo acusada en el caso Gürtel. Sin embargo, La Finca es más conocida por ser el lugar de residencia de muchos jugadores de fútbol de primera división (El Mundo-Su Vivienda, 01/08/2009, 07/06/2010, 06/08/2010).



elites contemporáneas. Un espacio donde las calles discurren junto a las vallas de las urbanizaciones y no tienen ninguna utilidad como zonas relación social. La falta de espacios comerciales o de uso mixto deja vacío ese espacio público, rodeado de elementos disuasorios como cámaras de vigilancia y agentes de la seguridad privada. De hecho, no existen espacios públicos de relación, sustituidos por el centro comercial y club deportivo privado y, como ya señalamos, la zona de espacio verde público es poco accesible y está deficientemente equipada.

### ***9.9. La expansión de La Finca y otros negocios de García Cereceda***

No puede quedar sin comentar un último negocio que el empresario Luis García Cereceda realizó en Somosaguas, al vender en 1997 a la Universidad Complutense de Madrid unas 16 hectáreas de terrenos, localizados entre Somosaguas Norte y el Campus de Somosaguas de la Universidad Complutense. El precio de la venta fue 2.635 millones de euros, acorde con el precio de un suelo localizado en un entorno muy exclusivo<sup>66</sup>.

Al margen de las dificultades financieras que la adquisición de esta finca supuso para la Universidad Complutense, el resultado ha sido la construcción de 200 viviendas para trabajadores de esa institución. La nueva promoción, finalizada en la primera mitad de 2011, está compuesta por 12 conjuntos de bloques en composición abierta, dentro de un perímetro cerrado con equipamientos comunitarios, con fuertes sistemas de seguridad, cámaras de vigilancia y control de acceso. Este conjunto cerrado supone la colmatación de los suelos del sector Norte de Somosaguas, siendo un nuevo espacio de calidad y altamente segregado, en este caso habitado por trabajadores universitarios.

Los usos residenciales de lujo siguen siendo la opción preferida en Somosaguas. En este sentido, en abril de 2011 el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón aprobó la urbanización de 119

---

<sup>66</sup> García Cereceda hizo un jugoso negocio con esta venta, que le permitió salvar a una de sus empresas *Parque Somosaguas*, a la que transfirió los terrenos desde *Urbanizadora Somosaguas* antes de ejecutar la operación (El Confidencial, 12/05/2011).

hectáreas situadas al sur de La Finca, terrenos de la antigua propiedad de Casa Blanca. Esta finca perteneció a Matilde Urquijo, que creó la empresa *Mabasur* con el objeto de urbanizarla, pero más tarde pasó a manos de Luis García Cereceda, a través de *Procisa*. El nuevo plan de esta empresa, aprobado en 2011 prevé la construcción 600 viviendas de lujo en 10 hectáreas con un club privado, así como la ampliación del campo de Golf del Club Somosaguas, que pasará de 9 a 36 hoyos y un nuevo hotel. Dentro del marco de este proyecto el 10 % del aprovechamiento lucrativo pasará al Ayuntamiento de Pozuelo, en concreto con una parcela de 4,6 hectáreas localizada al sur de la carretera M-511, dedicada a uso terciario para la ampliación de la Ciudad de la Imagen<sup>67</sup>.



**Fotos 9.15 y 9.16.** Imágenes de la nueva promoción para trabajadores de la Universidad Complutense de Madrid. Fot. AGC.

En este caso, el plan debe cumplir con la cuota de superficie de suelo a ceder a la Comunidad de Madrid para construcción de vivienda social. Sin embargo, se ha permitido que la parcela dedicada a tal fin sea una localizada en el municipio de Valdemoro, en el sector de Las Zanjas Norte<sup>68</sup>. Sin duda, esta permuta demuestra la vocación segregadora de las piezas de urbanas de lujo en esta zona. Con esta operación *Procisa* se garantiza la máxima segregación del sector y la consolidación del lujo de la La Finca, que estará rodeada de zonas residenciales de calidad, perpetuándose la vocación residencial de alto standing de Somosaguas y su entorno.

<sup>67</sup> El País, 12/04/2011.

<sup>68</sup> El País, 12/04/2011.

### ***9.10. Enclaves del Ministerio de Asuntos Exteriores y Reyal Urbis en Somosaguas***

Para completar la descripción de las piezas residenciales localizadas en el entorno de Somosaguas nos queda por señalar dos pequeños enclaves situados en el extremo suroeste de Somosaguas A, sobre terrenos pertenecientes mayoritariamente a la antigua Quinta de Vista Alegre, que a finales del siglo XIX era del Duque de Frías y contaba con 9,4 hectáreas<sup>69</sup>.

La primera urbanización de esta pequeña zona corresponde a una promoción compuesta por bloques y viviendas unifamiliares levantada por el Patronato de viviendas del Ministerio de Asuntos Exteriores en 1969. Es un núcleo de mucha calidad, con viviendas de grandes dimensiones, habitadas en un principio por altos funcionarios, que conforman un espacio residencial altamente segregado. La singularidad de esta urbanización, así como la existencia de otras piezas residenciales en la zona promovidas por patronatos de viviendas, nos ha empujado a tratarlas más adelante como un caso de estudio concreto, donde caracterizaremos con más precisión ésta de Somosaguas.



La promoción Corona de Somosaguas ha sido construida en 2008 por la empresa Reyal Urbis en los suelos del antiguo edificio y jardines de la Quinta de Vista Alegre, que se mantuvo en pie hasta comienzo de la década del 2000 (**Figuras 9.34 y 9.35**). Es una urbanización cerrada formada por 56 viviendas de alto standing en bloques plurifamiliares de tres alturas, que comparten equipamientos privados comunes. Las viviendas de entre 1 y 5 dormitorios estaban a

**Figuras 9.34 y 9.35.** A la izquierda Finca Vista en la fotografía aérea de 1975 y a derecha promoción Corona de Somosaguas en la fotografía aérea de 2010. Fuente: DGUET.

<sup>69</sup> Datos catastrales de 1875 (IGN).

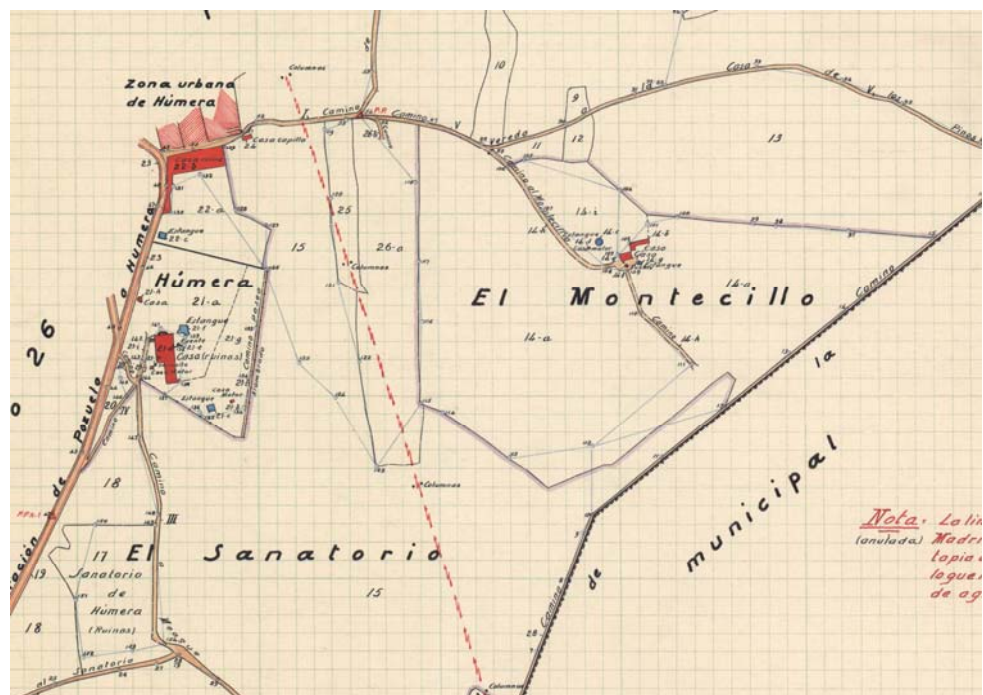
la venta en 2009 con precios que oscilaban de 340.000 a 1.100.000 euros<sup>70</sup>.

Con estas dos urbanizaciones completamos el repaso del ámbito urbano de Somosaguas, que desde hace 55 años ha acogido ininterrumpidamente promociones residenciales de lujo, hasta conformar probablemente la pieza urbana más amplia de los espacios exclusivos y segregados para las elites de Madrid.

### 9.11. *El Montecillo, urbanización de lujo en el antiguo término de Húmera*

La urbanización El Montecillo no forma parte de la antigua propiedad de Somosaguas y por eso abordamos su análisis de forma independiente, a pesar de seguir un desarrollo muy similar al de las primeras fases de aquel sector. Está situada inmediatamente al este del casco antiguo de Húmera, entre la tapia de la Casa de Campo y Somosaguas A. Ocupa una superficie de 19 hectáreas, de las cuales unas 10 pertenecían en 1875 al Duque de Tetuán, mientras que el resto estaban repartidas entre las familias Pessag, Cabezas, Montalvo, Reinares y Sierra (**Figura 9.36**). Por tanto, El Montecillo, comparte con Somosaguas el origen de una parte de su propiedad, vinculada a Ducado de Tetuán.

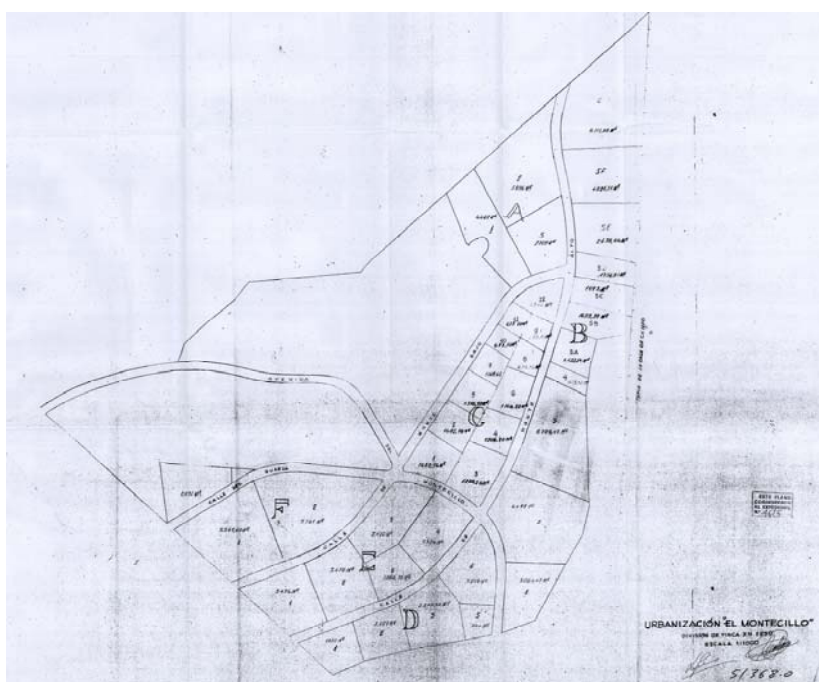
**Figura 9.36.** Cartografía catastral de 1945 de Pozuelo de Alarcón, detalle del Polígono 18. Fuente: Instituto Cartográfico y Catastral (IGN).





La cartografía catastral de 1945 refleja que en ese momento ya se había configurado la finca El Montecillo con los mismos límites que la posterior urbanización (**Figura 9.36**). En ella se encontraba una edificación que pudo ser una quinta de recreo, pero carecemos de datos que lo confirmen<sup>71</sup>.

Tres años después de que en 1955 la Compañía Financiera y Mercantil presentara el anteproyecto de Somosaguas, José María Marco Cecilio<sup>72</sup> solicitó a la Comisión de Urbanismo de Madrid autorización para realizar una urbanización o colonia de veraneo en parte de la finca El Montecillo, en manos de varios propietarios, con el objetivo de construir casas de recreo para cada uno de ellos.



**Figura 9.37.** Repartición de los lotes de El Montecillo en 1959. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 496/77.

Los terrenos estaban regulados por la Ordenanza 25 (zonas de uso agropecuario y de artesanía con edificación restringida) según el Plan Parcial de Aravaca, Pozuelo y El Plantío de 1954 y la Comisión de Urbanismo impuso como condición para autorizar la urbanización que se aplicase en ellos la Ordenanza 24 de edificación dispersa de lujo, tal y como se había establecido en el caso de Somosaguas<sup>73</sup>. Admitida la propuesta en el mismo año de 1958, un año después, se adjudicaron los lotes o porciones de terreno a cada uno de los propietarios que formaron un condominio (**Figura 9.37**) y en 1960 se

<sup>71</sup> Recordemos que la información de los propietarios ha desaparecido de los fondos de la Delegación de Hacienda de Madrid.

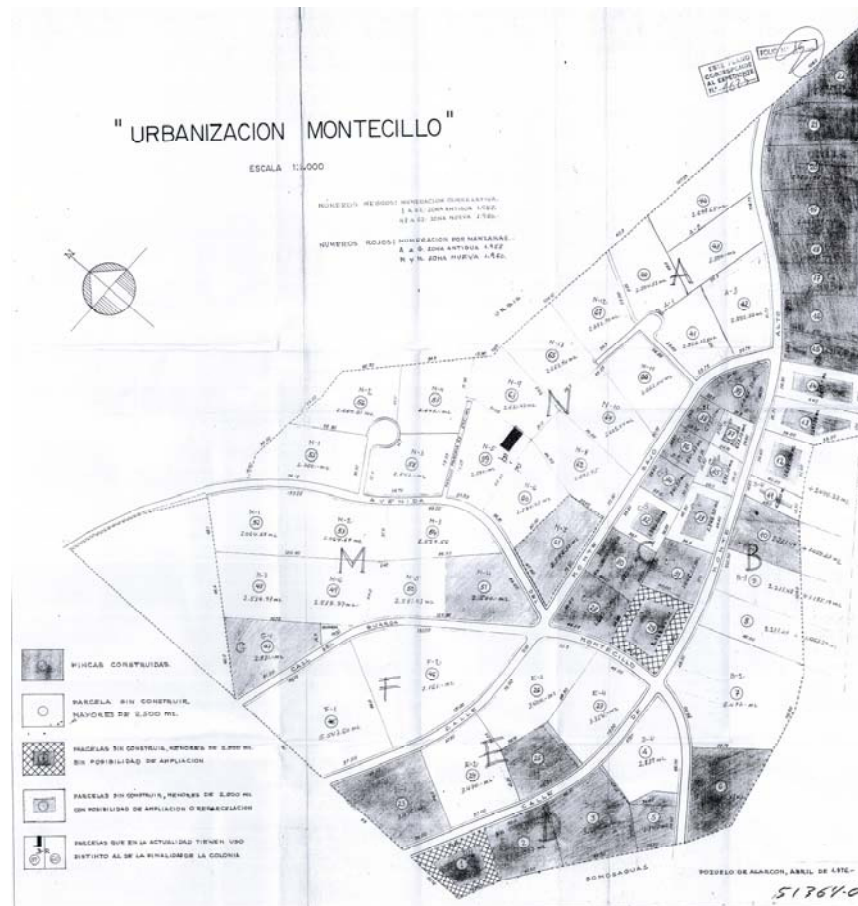
<sup>72</sup> José María Marco Cecilia era en ese momento Jefe del Sindicato Provincial del Papel, la Prensa y las Artes Gráficas, más tarde sería director de SARPE (ABC 21/12/1957 p.56 y 05/03/1975 p.13)

<sup>73</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 399/58.

incorporaron al plan todos los terrenos de la finca, comenzando inmediatamente después la urbanización de las calles y la construcción de los pozos de agua que abastecerían a las futuras viviendas.

En 1976 se habían construido 25 viviendas en El Montecillo, de las que 15 estaban en parcelas con un tamaño inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, con evidente incumplimiento de la ordenanza. Las parcelas que no cumplían con ese tamaño mínimo y se encontraban junto a la Casa de Campo, compraron, para ampliar su terreno, parte del suelo perteneciente a Somosaguas A (**Figura 9.38**).

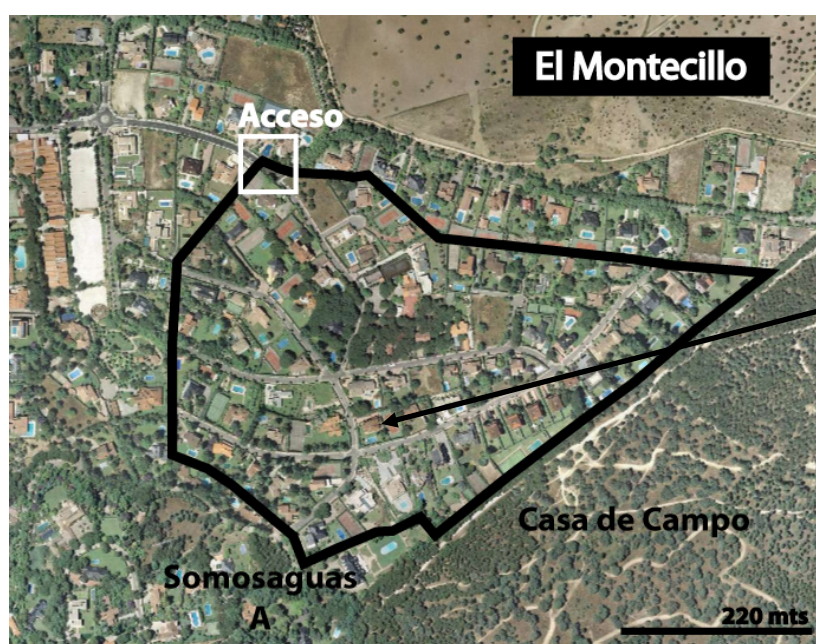
**Figura 9.38.** Plano de la parcelación de El Montecillo en 1976, con señalización de las parcelas construidas y aquellas con tamaño inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.  
Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 496/77.



En 1974 se había aprobado el Plan General de Pozuelo de Alarcón y el Ayuntamiento tenía el propósito de regularizar las urbanizaciones construidas con anterioridad. En El Montecillo se legalizaron las parcelas que tenían un tamaño menor a 2.500 m<sup>2</sup>, ante lo cual algunos propietarios protestaron aludiendo a que con ello la urbanización perdía categoría. Reclamaban que el Ayuntamiento vigilase estas “zonas de lujo que prestigian y vivifican a la Comunidad, debiendo evitar que se convierta en un barrio de tercera”. Asimismo, solicitaban el cierre de un bar-restaurante que se había establecido en

unas parcelas y que “desentonaba con el ambiente residencial de su contexto” ya que no se trataba de un restaurante de de lujo<sup>74</sup>.

En 1977 la COPLACO aprobó la modificación de El Montecillo que regulaba las nuevas condiciones de la urbanización y el tamaño de las parcelas, algunos resultados de la división de otras mayores, con lo que se habían desestimado las quejas de los propietarios arriba referidas. Según los documentos de esa aprobación, en aquel momento solo tres parcelas se encontraban en manos de los propietarios originales, debido a la revalorización del sector y a la especulación<sup>75</sup>.



**Figura 9.39.** Croquis de la urbanización El Montecillo sobre la fotografía aérea del 2010 Fuente: DGUET. Elaboración propia.

**Figura 9.40.** Fotografía aérea oblicua del 2009 de un sector de la urbanización. Fuente: DGUET. Elaboración propia.



**Foto 9.17.** Imagen del acceso a la urbanización El Montecillo. Fot. AGC.

A principios de los años noventa la mayoría de las parcelas estaban construidas y hoy en día solo dos de ellas se encuentran vacantes. En un principio la urbanización contaba con una caseta de vigilancia a la entrada, en la Avenida del Montecillo, y hace aproximadamente tres años la comunidad de propietarios decidió instalar un nuevo sistema de seguridad, efectuando el cierre de toda la finca, vigilada con guardias de seguridad privados y controles con cámaras en el único acceso. Estos sistemas son disuasorios, puesto que los viales ya habían sido recepcionados por el Ayuntamiento y la urbanización tiene la obligación de permitir el paso. Sin embargo,

<sup>74</sup> COPLACO, Acuerdo 496/77.

<sup>75</sup> COPLACO, Acuerdo 496/77.

todo el mantenimiento de las vías públicas corre a cargo de la comunidad de propietarios.

Actualmente, la urbanización El Montecillo está compuesta por 72 parcelas de entre 600 y 5.700 m<sup>2</sup> de superficie, con viviendas unifamiliares aisladas de distintas categorías y algunas adosadas, junto a la tapia de la Casa de Campo, todas con precios que sin duda corresponden a un espacio residencial exclusivo, ya que en ningún caso se sitúan por debajo del millón de euros<sup>76</sup>. Sin duda, su localización junto a la Casa de Campo y Somosaguas, el tamaño de las parcelas y la seguridad, son los ingredientes que hacen de esta urbanización un núcleo de lujo altamente segregado.

El paisaje urbano de El Montecillo es muy parecido al de las coetáneas zonas de Somosaguas A y Somosaguas Norte. Con la primera de ellas comparte un paso peatonal que permanece abierto durante el día y que generalmente es utilizado por personal de servicio de las casas de Somosaguas A. El único uso del suelo autorizado en este conjunto es el residencial, después de que en los últimos años se cerrara el antiguo restaurante. No existe ningún tipo de equipamiento o servicio escolar, deportivo o comercial. No obstante, los residentes cuentan con la ventaja de la proximidad del núcleo de de Húmera que cuenta con algunos pequeños comercios.

---

<sup>76</sup> A mediados del 2011 una parcela de 3.000 m<sup>2</sup> con una edificación de 920 m<sup>2</sup> está a la venta por 2.400.000 euros, otra viviendas en parcela de 2.500 m<sup>2</sup> con una superficie construida de 800 m<sup>2</sup> tiene un valor de 1.900.000 euros y una parcela de 3.000 m<sup>2</sup> con una vivienda antigua, 1 millón de euros ([www.tucasa.com](http://www.tucasa.com), [www.fotocasa.com](http://www.fotocasa.com)).



## 10. LOS PATRONATOS DE VIVIENDAS Y LOS ESPACIOS RESIDENCIALES EXCLUSIVOS EN MADRID

Los Patronatos de viviendas, como fórmula que facilitó el acceso a una vivienda entre otros a colectivos de trabajadores públicos, se dirigieron en ocasiones a la construcción de espacios residenciales, de gran exclusividad y altamente segregados. En la ciudad de Madrid existen muchos ejemplos de promociones de casas para altos funcionarios, en las manzanas del Plan de Prolongación de la Castellana, en Moncloa en el conjunto de la llamada *Profesora* de la Universidad Complutense y en otros espacios de la ciudad especialmente atractivos. Estas actuaciones permitieron crear piezas residenciales donde sin duda esas elites podían vivir entre iguales.

Antes de analizar algunos casos concretos de promociones residenciales para las elites funcionariales construidas a través de Patronatos de Viviendas, daremos algunas pinceladas sobre estos Organismos Autónomos, aludiendo particularmente al marco normativo establecido al inicio de la dictadura franquista, bajo el que se realizaron los conjuntos que aquí estudiados.

La Ley de 24 de noviembre de 1939, desarrollada por Decreto del 17 de julio de 1947, autorizaba al Instituto Nacional de la Vivienda para la concesión de beneficios del régimen de Viviendas Protegidas a los Organismos Autónomos, Mutualidades de Funcionarios del Estado, Corporaciones Locales, Corporaciones y Entidades que tuvieran a su cargo servicios públicos. Bajo esa legislación actuaron los Patronatos de Viviendas, como Organismos Autónomos, a través de la colaboración con promotores públicos o privados, convirtiéndose en uno de los agentes de la construcción más importantes de Viviendas Protegidas durante la dictadura (Gómez Jiménez, 2006: 105-107). Posteriormente, bajo los beneficios de la normativa de Viviendas de Renta Limitada, se reconocieron como promotores de viviendas a un buen número de organizaciones, entre ellas los Patronatos, creándose algunos nuevos vinculados a los Departamentos Ministeriales (Ibíd.:198). Estos son los casos del Patronato de Casas del Ministerio de Educación, creado en 1951, y

del Patronato de Casas del Ministerio de Asuntos Exteriores, fundado en 1955, que serán objeto de análisis posteriormente<sup>1</sup>.

Los Patronatos de viviendas tenían la finalidad de promover e incentivar la construcción de viviendas, normalmente dirigidas a un colectivo concreto, de tal forma que aquellos que fueron creados dentro de un Ministerio tenían el objetivo de apoyar la construcción de viviendas en propiedad o alquiler para sus funcionarios y resto de su personal. En el desarrollo de esa tarea gozaron de numerosos beneficios, como anticipos o préstamos de dinero, además de subvenciones directas a cargo de los presupuestos de los propios Ministerios.

Ya en el periodo democrático, los Patronatos de Casas de funcionarios civiles vinculados a los Ministerios fueron suprimidos por Real Decreto de 27 de diciembre de 1985, pasando sus obligaciones y derechos a depender directamente de la Administración del Estado, que debía garantizar la finalización de las promociones que estuvieran aún construcción. La Dirección General de Servicios del Ministerio de la Presidencia fue la encargada de llevar a cabo la liquidación de todos los bienes, derechos y obligaciones de los Patronatos suprimidos. Con la publicación de este Real Decreto quedaron, por tanto, suprimidos el Patronato de Casas del Ministerio de Educación y el del Ministerio de Asuntos Exteriores<sup>2</sup>.

Previamente a su extinción, ambos Patronatos fueron responsables de la construcción de las elitistas Colonias de los Diplomáticos en Pozuelo de Alarcón y Aravaca por un lado, y la urbanización El Pinar del Plantío en el municipio de Majadahonda, por otro.

### ***10.1. La actividad del Patronato de Casas del Ministerio de Asuntos Exteriores***

Antes de la creación de su propio Patronato, al comienzo de la dictadura franquista, en la década de los cuarenta, en un contexto de escasez de vivienda y dificultades para la construcción, el Ministerio

<sup>1</sup> Decreto de 21 de diciembre de 1951 y Decreto de 25 de noviembre de 1955.

<sup>2</sup> BOE 17 enero 1986, nº 15.

de Asuntos Exteriores (MAE) apoyó la promoción de casas para alojar a sus nuevos funcionarios. En 1946, el Ministerio promocionó un proyecto diseñado por Pedro Muguruza<sup>3</sup>, para levantar un edificio de viviendas entre medianerías en la Gran Vía de San Francisco, en el casco antiguo de Madrid, para sus titulares de carrera. En concreto, la partición del Ministerio se centró en la ayuda para la adquisición del solar y se justificó aludiendo a que "los funcionarios diplomáticos no tenían renta suficiente para pagar el alquiler de un piso moderno"<sup>4</sup>. Sin embargo, los diplomáticos formaban en ese momento parte de las elites de la capital y sin duda eran uno de los grupos funcionariales que no debieron tener problemas económicos para hacer frente al pago de un alquiler. Por tanto, es la primera actuación del Ministerio en apoyo de la edificación que beneficiaba un segmento de las elites madrileñas.

Una década más tarde, en 1955, se creó el Patronato de Casas para Funcionarios del Ministerio de Asuntos Exteriores, representado por José Miguel Gómez Acebo y Pombo, Marqués de Cortina, que actuó durante varios años como Gerente del mismo. En el texto de la fundación de este organismo se señalaba el auspicio que le otorgaba la Ley de 15 de julio de 1954 para estimular la construcción de viviendas, que reconocía a los Ministerios como promotores de casas para sus funcionarios, por sí mismos o mediante la creación de Patronatos<sup>5</sup>. En la organización de este Patronato participaba directamente el Ministro de Asuntos Exteriores, como encargado de la designación directa de los cargos de dirección del mismo. Por la publicación del BOE sabemos que el Patronato contaba con un Consejo de Dirección presidido por el Director General de Régimen Interior y con un vicepresidente, un gerente y cinco funcionarios, todos ellos designados por el propio Ministro, además de un secretario y un tesorero. En el momento de la creación del Patronato era Ministro Alberto Martín Artajo, pero desconocemos los detalles sobre este organismo y la configuración de su equipo directivo, pues no se ha localizado esa documentación<sup>6</sup>. En todo caso, la libre designación de los dirigentes de los Patronatos por parte del Ministro, debió producir una corriente de fidelidad dentro de las administraciones ya que no existía plazo de duración para los

---

<sup>3</sup> En aquel momento máximo responsable de la Dirección General de Arquitectura y autor del proyecto del Valle de los Caídos.

<sup>4</sup> Archivo General del MAE, R-2734 (3).

<sup>5</sup> BOE, 5 diciembre 1955, n° 339.

<sup>6</sup> No queda ningún expediente referido al organigrama del Patronato en el Archivo General de la Administración ni tampoco en el Archivo General del MAE.

mandatos y todo dependía de la voluntad del Ministro de turno (Jiménez de Cisneros, 1987:279-280).

En el Reglamento del Patronato de Casas del MAE, se establecía que entre las labores del Consejo de Dirección estaría examinar y aprobar las cuentas, determinar emisiones de empréstitos y condiciones de amortización, aceptar donaciones y legados y aprobar los planes de construcción de las viviendas. La construcción de nuevas viviendas debía anunciarse mediante una circular, que describiera la localización del inmueble, los tipos de vivienda, el precio aproximado de las mismas, la forma de pago programada y el plazo de solicitud.

Todo el personal del MAE tenía derecho a solicitar una vivienda al Patronato, incluidos los jubilados y aquellos en periodo de excedencia, pero el Reglamento del mismo establecía que en las adjudicaciones tendrían prioridad los funcionarios de carrera y escalas específicas del propio Ministerio. Para la prelación de las solicitudes se tenían en cuenta las circunstancias familiares, la antigüedad y el régimen de residencia el momento de la solicitud. Los solicitantes debían presentar una declaración jurada de no haber sido adjudicatario de vivienda de Patronatos o de la Administración y no haber tenido préstamos hipotecarios para la compra de vivienda a través de la Asociación de Funcionarios del Ministerio de Asuntos Exteriores. Finalmente, el Reglamento fijaba un margen de 3 años, antes del cual las viviendas adjudicadas no podrían ser cedidas ni enajenadas a personas jurídicas o naturales que no tuvieran una relación administrativa de carrera o de empleo con el Ministerio, que se reservaba el derecho de retracto en caso de no cumplirse el plazo<sup>7</sup>.

La actividad del Patronato del MAE comenzó de forma inmediata tras su creación, con el apoyo a la construcción de varios bloques en la Avenida del Manzanares diseñados por el arquitecto Luis M. Feduchi. En 1960 ya se habían construido los tres bloques de esta promoción, con los beneficios del régimen de viviendas subvencionadas, con fondos del Ministerio, las aportaciones de los beneficiarios y con anticipos del Banco Español de Crédito. Se trata de una promoción bloques de siete plantas localizados al final de la Avenida del Manzanares, con fachada al río, con viviendas de unos 144 m<sup>2</sup> construidos, equipadas con calefacción y aire acondicionado, todo un lujo para la época. Los solicitantes de estas viviendas eran en

---

<sup>7</sup> Archivo General del MAE, 040078 (8).



gran medida diplomáticos destinados en legaciones españolas del extranjero, que justifican en sus peticiones la necesidad de una vivienda adecuada a sus condiciones donde residir cuando regresasen a Madrid<sup>8</sup>.



**Figura 10.1.** Fotografía aérea oblicua de la promoción del Patronato de Casas del MAE en la Avenida del Manzanares, 2009. Fuente: DGUET.

Desde el comienzo, estas edificaciones han formado parte de una de las fachadas más características paisaje urbano de la margen derecha del río Manzanares. Si en el momento de su construcción debieron ser casas de buenas calidades y localización céntrica, con la apertura del sector Oeste de la autopista M-30 a comienzos de la década de los setenta, a escasos metros de las casas, éstas debieron perder atractivo. En la actualidad, con el soterramiento de la vía y el ajardinamiento llevado a cabo en la llamada Operación Madrid Río, estos bloques han mejorado sensiblemente su calidad ambiental, quedando de nuevo en una excelente posición de centralidad (**Figura 10.1**).



**Figura 10.2.** Fotografía aérea oblicua de la promoción del Patronato de Casas del MAE en la Avenida de Valladolid, 2009. Fuente: DGUET.

<sup>8</sup> La aportación anual directa del Ministerio de Asuntos Exteriores para la actividad del Patronato en esos años era de 500.000 pesetas. Algunos solicitantes aludían a la necesidad de contar con una vivienda de al menos 300 m<sup>2</sup> o de dos de 150 m<sup>2</sup>, para alojar a sus familias, uno de ellos especificaba que le era necesario contar con un gran espacio pues tenía tres hijos (Archivo General del MAE, 011734-38).

A mediados de la década de los sesenta, el Patronato promovió la construcción de un nuevo edificio para sus funcionarios, realizado por la constructora *Empresa Trueba*, dentro del Plan de Prolongación de la Castellana, junto a la Plaza de Cuzco. Unos años más tarde, en 1968 se iniciaban los trabajos de otro proyecto del Patronato en la Avenida de Valladolid, con esquina a la calle Loeches, diseñado por el arquitecto Antonio Camuñas y construido por la empresa *Bernal Pareja* sobre un solar anteriormente ocupado por unos talleres, cuyo derribo sufragó el Patronato<sup>9</sup>. Esta promoción está formada por varios bloques en composición abierta, con una altura de ocho plantas y viviendas de 105 a 174 m<sup>2</sup> construidos, rodeadas de jardines privados. La intervención del Patronato y la profesión de sus moradores debió influir en la asignación del nombre de la Plaza donde se sitúa esta promoción, llamada de la Cancillería (**Figura 10.2**).

### ***10.2. La Colonia de los Diplomáticos de Pozuelo de Alarcón***

Un año después, en 1969 el Patronato apoyó la construcción del conjunto residencial SOMAE (Somosaguas Ministerio de Asuntos Exteriores), realizado por la empresa *Construcciones San Martín* sobre unos terrenos comprados previamente por el propio Patronato, en parte de la antigua Quinta de Vista Alegre, junto a la urbanización Somosaguas A, como ya señalamos en el capítulo dedicado al antiguo municipio de Húmera. Se trata de un conjunto de seis bloques plurifamiliares en composición abierta y 12 parcelas para viviendas unifamiliares aisladas, con características de lujo. Las viviendas de los bloques tienen una superficie de 190 a 400 m<sup>2</sup> construidos y una superficie ajardinada privada de aproximadamente 1,5 has, piscina y garajes, dentro de un perímetro cerrado.

La exclusividad y excepcionalidad de este conjunto, también denominado "Colonia Diplomáticos", no solo viene marcada por las calidades de la construcción sino por su localización en el sector de Somosaguas, como ya vimos, uno de los más lujosos de Madrid. Como dijimos más arriba, esta promoción está prácticamente

---

<sup>9</sup> Archivo General del MAE, 012621.

enclavada en Somosaguas A, con la que las viviendas unifamiliares del Patronato forman un continuo urbano, teniendo acceso desde esa urbanización. Ya vimos que al oeste, recientemente se ha levantado la promoción de *Reyal Urbis Corona* de Somosaguas, que ha acabado refrendando el carácter exclusivo de su entorno<sup>10</sup>.



**Figura 10.3.** Fotografía aérea oblicua de la promoción del Patronato de Casas del MAE Somosaguas, 2009. Fuente: DGUET.

Sin duda, el Patronato de viviendas del MAE buscó una posición privilegiada para levantar estas edificaciones, al tiempo que en el diseño de las mismas primó la discreción con respecto al exterior. Toda la parcela de la urbanización está cerrada y cuentan con un solo punto de acceso para los bloques plurifamiliares. Si bien éstos son visibles desde la calle, presentan unas fachas sobrias y modestas, sin embargo, hacia el interior del conjunto de bloques, donde se sitúan las terrazas de las viviendas y la zona privada ajardinada de 3 hectáreas con la piscina, se aprecia la gran calidad del conjunto. Esta configuración del espacio construido, muestra que el encerramiento de las promociones exclusivas no solo se refiere al control de sus accesos sino también al disfrute restringido de la parte más atractiva de su paisaje, que se sitúa de espaldas al resto de la ciudad (**Figuras 10.3**).

<sup>10</sup> **Figura 51** del capítulo de Húmera.





**Fotos 10.1, 10.2, 10.3 y 10.4.** Arriba, fachada exterior y puerta de acceso de la promoción del Patronato de Casas del MAE en Somosaguas, abajo fachada interior y jardines privados. Fot. AGC.

Por las características de lujo de las viviendas unifamiliares y de los bloques (con superficies de 400 m<sup>2</sup> y hasta cuatro plazas de garaje), puede suponerse que debieron ser ocupadas por funcionarios del Ministerio de Exterior con altas posiciones en el escalafón. De esa manera, el nivel de segregación era máximo, pues en la urbanización sólo residían los miembros de una elite muy concreta. Asimismo, el precio de venta que en la actualidad alcanzan estas vivienda garantiza que los residente sigan siendo grupos de las elites, aunque de grupos profesionales más diversos<sup>11</sup>.

### ***10.3. La Colonia de los Diplomáticos de Aravaca***

Finalmente, a mediados de los años setenta, el Patronato de Casas del Ministerio de MAE adquirió unos terrenos en el barrio de Aravaca para levantar una colonia compuesta de viviendas unifamiliares, también conocida como "Colonia de los Diplomáticos", en un entorno de gran calidad que desde sus inicios se concibió como

<sup>11</sup> Uno de los pisos en venta en 2011 tenía un precio de 1.650.000 euros (idealista.com).



una urbanización de lujo. El propio nombre indica que los destinatarios de las casas serían los altos funcionarios del Ministerio (embajadores, cónsules y altos cargos), que formaban parte de las elites de la capital, muchas veces registrados en las guías de sociedad presentadas en capítulos anteriores.



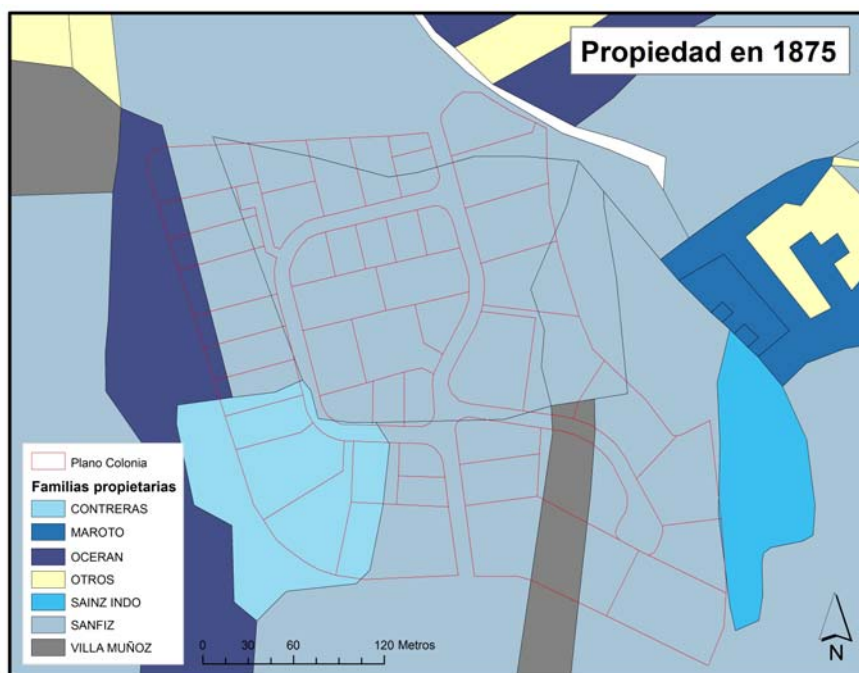
**Figura 10.4.** Localización de la Colonia de los Diplomáticos de Aravaca, sobre la fotografía aérea de 2010. Fuente: DGUET.

Ante la falta de información en el Archivo del MAE sobre la compra de los terrenos, hemos rastreado el origen de esas propiedades en busca de alguna pista. Según los datos catastrales de 1875, en aquel momento la mayoría de la superficie que ocupa la Colonia era propiedad de la familia Sanfiz (**Figura 10.5**)<sup>12</sup>. Los Sanfiz eran los mayores propietarios de Aravaca en 1875, pues de las 962,2 has catastradas en el antiguo municipio, poseían 444 has (el 46,1 %). Los siguientes propietarios por superficie eran la familia Ocerán, con 92,7 has, Miguel Sainz Indo, con 90,1 has, y Rafael Villa Muñoz, con 88,8 has<sup>13</sup>. Entre todos ellos poseían el 74,3 % de la superficie de Aravaca, aunque no fueran grandes fincas sino la suma pequeñas y medianas propiedades, la mayoría de las veces sin continuidad física.

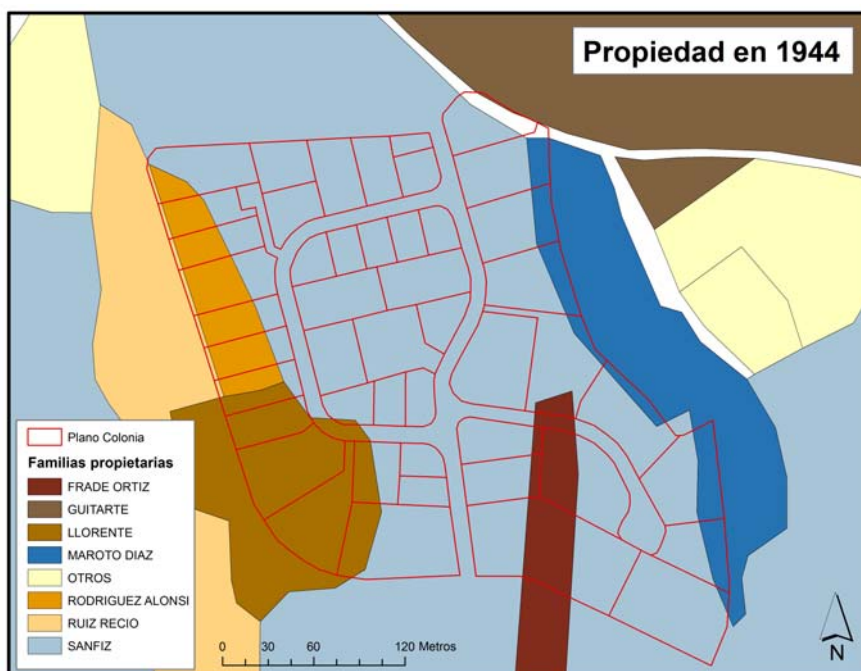
<sup>12</sup> Instituto Geográfico Nacional.

<sup>13</sup> En el Catastro aparecen por separado las propiedades de Francisco Sanfiz (342,5 has) y Francisco Sanfiz Neira (101,4 has). En cuanto a la familia Ocerán, en el Catastro se cita a Facundo Ocerán (45,6 has) y a los herederos de Nicolás Ocerán (47 has).

**Figura 10.5** Estructura de la propiedad en 1875 en el entorno de la localización de la Colonia de los Diplomáticos. Fuente: Cartografía catastral 1875. Elaboración propia.



**Figura 10.5** Estructura de la propiedad en 1944 en el entorno de la futura Colonia de los Diplomáticos. Fuente: Cartografía catastral 1944 (Delegación de Hacienda de Madrid). Elaboración propia.



En la **Figura 10.6**, hemos representado la estructura de la propiedad del entorno de la Colonia en el año 1944<sup>14</sup>. Se observa que la estructura de la propiedad había sufrido algunos cambios en la zona, sin embargo los terrenos donde se levantaría la Colonia continuaban mayoritariamente en manos de la familia Sanfiz, en concreto eran de Enriqueta Sanfiz Castro, la mayor propietaria particular del aún municipio de Aravaca en 1944 (**Cuadro 10.1**).

<sup>14</sup> Delegación de Hacienda de Madrid.

El conjunto de propiedades de la familia Sanfiz en 1944 ascendía a 214,4 has, un 20,3 % sobre el total de 1.056 has catastradas en esa fecha. En el **Cuadro 10.1** se recogen los miembros de la familia Sanfiz y el resto de personas con propiedades superiores a las 10 has en Aravaca. Como puede comprobarse, han aparecido importantes personajes ligados al mundo empresarial y de las finanzas, como la familia Oriol y el Marqués de Urquijo, así como el abogado y coleccionista de arte Fernando Guitarte y García de la Torre.

Propietario	Has
Enriqueta Sanfiz Castro	83,78
José Luis Oriol Urigüen	74,14
Tomás Herrero Guillén	65,75
Herederos de Antonio Sanfiz Castro	55,62
María Sanfiz Cano	42,50
José Villacampa Pérez del Molino	38,12
Carmen Ortiz González	34,36
Joaquín Herrero Sanaja	27,81
Fernando Guitarte G <sup>a</sup> de la Torre	27,59
Antonio Sanfiz Álvaro	24,66
M <sup>a</sup> Carmen Frade Ortiz	21,88
Teófilo Hernando Ortega	21,27
José M <sup>a</sup> Oriol y Urquijo	17,77
Manuel Frade Ortiz	17,73
Marqués de Cambil	15,01
Marqués de Urquijo	14,36
Carmen Sanfiz Álvaro	7,88
<b>Total</b>	<b>590,23</b>

**Cuadro 1.** Mayores propietarios de Aravaca en 1944. Fuente: Delegación de Hacienda de Madrid. Elaboración propia.

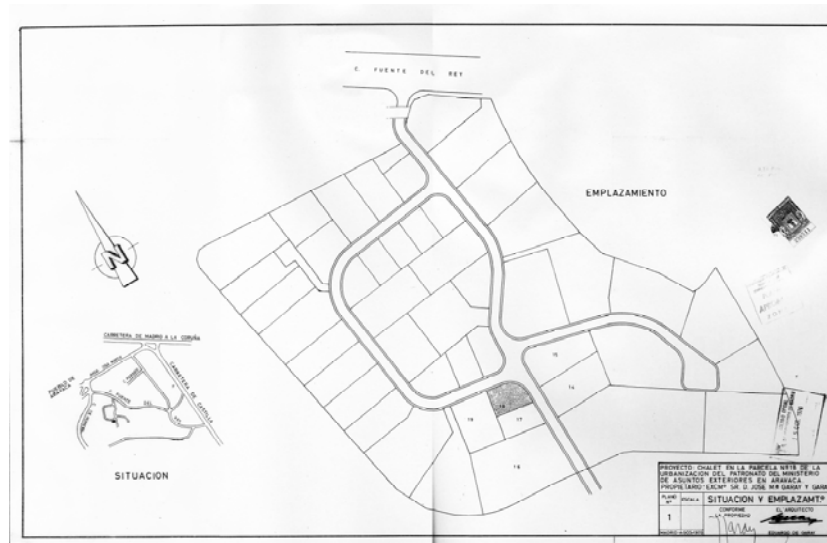
En el año 1964 el Patronato de Casas del MAE inscribió en el Registro de la Propiedad la compra de las fincas sobre las que se localiza la Colonia, adquiridas entre otros a Carmen, Antonio y Luís Sanfiz Álvaro, por un precio de 15.456.000 pesetas para una finca de 5,15 has<sup>15</sup>. La agregación de la compra de otras fincas colindantes terminó por conformar la finca matriz de 8 hectáreas sobre la que se levanta la Colonia. Una década más tarde, en 1975 se inscribieron en el Registro de la Propiedad las segregaciones de las parcelas que conforman la ya entonces denominada "Colonia Diplomáticos" y las superficies de las tres calles que la recorren<sup>16</sup>. Según las entradas del Registro y el Plano de 1970 (**Figura 10.6**), la Colonia estaba formada por 46 parcelas, más una dedicada a la casa del guarda. En la inscripción registral de 1975 se inscribe el conjunto como una Comunidad de Propietarios, que tiene la propiedad de la finca

<sup>15</sup> RP finca 3.094, libro 58, f.1.

<sup>16</sup> RP finca 3.095, libro 58, f.2.

destinada a casa de los guardas, la vivienda de los mismos, el pozo artesiano de esa parcela, la garita de vigilancia y portería, y el cercado exterior de la urbanización.

**Figura 10.6.** Plano de la Colonia de los Diplomáticos en 1970 levantado para indicar el emplazamiento de la parcela 18 y el proyecto de chalet para José María Garay y Garay. Fuente: Solicitud de Cédula de Habitabilidad, Archivo General de la Administración, 26/25733.



De los estatutos de la Comunidad de Propietarios se desprende el carácter elitista de la Colonia y su intención de segregarse del resto de la trama urbana. Sin duda, para ello fue fundamental la previsión inicial de contar con servicio de vigilancia y punto de acceso a la urbanización. Asimismo, el control del estatus de la Colonia se ejerció mediante la obligatoriedad de presentar a la junta directiva de la Comunidad de propietarios cualquier proyecto de construcción que los propietarios de las parcelas quisieran llevar a cabo. La búsqueda de un ambiente adecuado al nivel socio-económico previsto para la Colonia y su uso exclusivamente residencial conllevó la prohibición de usos no residenciales como los despachos profesionales, oficinas, fábricas, talleres, clínicas, hoteles, centros de recreo y "en general cualquier clase de actividad que origine afluencia de público superior a la corriente en una zona residencial". También se prohibieron los ruidos o músicas que pudieran perturbar la tranquilidad y en ese sentido se restringía la velocidad de los vehículos a 30 km/hora en las calles del interior de la Colonia. La salvaguarda de la imagen exterior de las viviendas particulares se explicitaba también en la prohibición de colgar cualquier clase de ropa en las terrazas o ventanas, así como sacudir ropa o alfombras hacia el exterior de las calles.

No nos consta que la Colonia Diplomáticos haya estado cerrada físicamente en ningún momento, sin embargo los estatutos de la Comunidad de Propietarios recogen que entre las obligaciones de



los guardas o porteros estaba la de "vigilar las entradas al recinto, calles y zonas comunes, impidiendo el acceso a personas desconocidas que no se identifiquen debidamente, peligrosas o cuya presencia sea objeto de incomodidad para la comunidad o los residentes o que causen molestias".

En cuanto a los compradores de las parcelas, de las 44 fincas de la Colonia con primera inscripción en el Registro de la Propiedad en 1975, 32 fueron adquiridas por diplomáticos del MAE, a las que se suman dos registradas por arquitectos, una por un Abogado del Estado y otras 9 por personajes cuya profesión no hemos logrado identificar. Por tanto, en un primer momento, la Colonia tenía perspectivas de conformarse como un espacio socialmente homogéneo donde habitaría un grupo específico de las elites de la administración: los diplomáticos.

Por los datos de los domicilios de los compradores en el momento de la adquisición, sabemos que muchos de ellos residían en lugares exclusivos de la ciudad que se han comentado en capítulos anteriores, por ejemplo en los mejores sectores del Plan de Prolongación de la Castellana, en la calle O'Donnell, en el Ensanche Este, en el aristocrático barrio de Almagro, en las lujosas urbanizaciones de La Florida y Puerta de Hierro, en los barrios de Niño Jesús y Jerónimos o en La Rinconada de Aravaca; incluso uno de los compradores residía en la promoción del Patronato del MAE de la Avenida de Valladolid.

El precio de venta de las parcelas en 1975, según los datos registrales, osciló entre las 180.000 pesetas para las de superficie más reducida, de 600 m<sup>2</sup>, y las 798.000 pesetas para una parcela de 2.650 m<sup>2</sup>, es decir, que el precio quedó fijado aproximadamente en 300 pts/m<sup>2</sup>, siendo el tamaño medio de las parcelas de 1.347 m<sup>2</sup>. La adquisición de las mismas debió ser un buen negocio, pues algunos de los compradores iniciales no ejecutaron ninguna edificación para instalar su propia residencia, que era el objeto del Patronato al crear la Colonia, sino que transcurridos algunos años pusieron en venta su propiedad, logrando una importante plusvalía. El resultado fue la llegada a la urbanización de personas ajenas al mundo diplomático, que dieron al traste con la homogeneidad socio-profesional inicial.

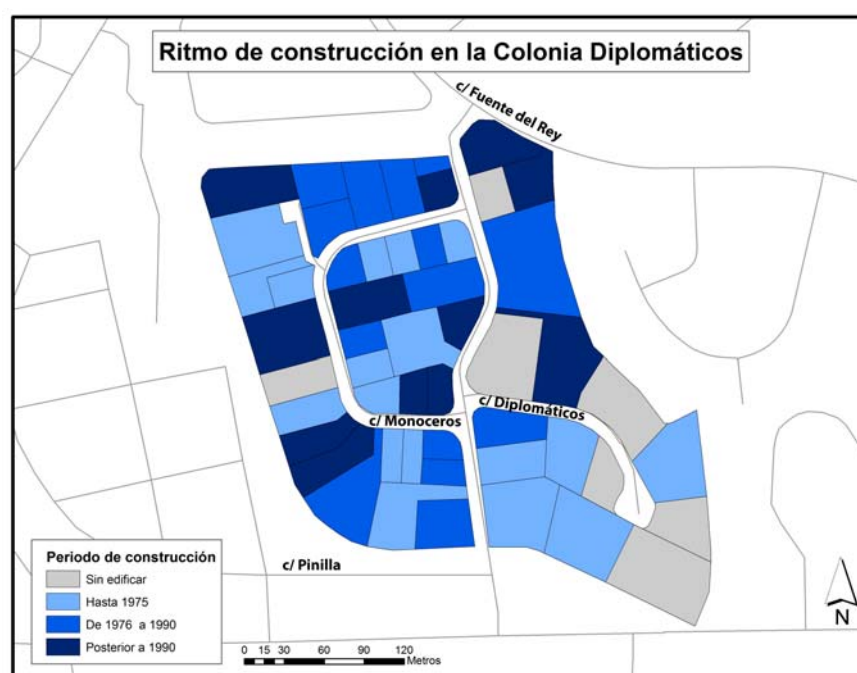
Sin embargo, no cabe duda de que los nuevos compradores tenían un alto estatus socio-económico que mantuvo la segregación social de este espacio. Entre ellos encontramos a empresarios como Domingo Arochena, al abogado Roberto Batista Fernández, al

ingeniero Marcos García Cruzado y miembros de familias aristocráticas como María Pilar Álvarez de Toledo y Gross. Destaca el caso del reputado abogado Daniel García-Pita Pemán, que realizó varias compras de parcelas, edificando una de ellas, probablemente para instalar su residencia, poniendo el resto a la venta años más tarde, logrando con ello un buen negocio.

**Figura 10.7.** Cambios en el parcelario de la Colonia de los Diplomáticos entre 1970 y 2011. Fuente DGC. Elaboración propia.



**Figura 10.8.** Parcelas de la Colonia de los Diplomáticos clasificadas según el año catastral de las edificaciones residenciales. Fuente: DGC. Elaboración propia.



La compra venta de fincas, favoreció el cambio en la estructura del parcelario de la Colonia, por la división y agrupación de parcelas entre 1975 y 2011, que pasaron de 46 registradas en los años setenta a 52, según los datos catastrales del 2011 (**Figura 10.7**). En concreto hemos identificado la configuración de tres grandes parcelas por agrupación, de dos en cada caso, mientras que otras siete parcelas han sido divididas, creándose dos nuevas en cada caso.

El ritmo de construcción de las viviendas unifamiliares que conforman la Colonia ha sido relativamente lento y aún a día de hoy quedan varias parcelas vacantes. La **Figura 10.8**, representa las 52 parcelas que actualmente componen la Colonia en función de la fecha de edificación de las viviendas que figura en el Catastro. En concreto, 18 fueron edificadas entre 1970 y 1975, 15 se levantaron entre 1976 y 1990 y otras 12 entre esa fecha y el año 2007, quedando siete aún sin construir. Es decir, con anterioridad a 1990, se había construido el 60 % de las propiedades y un 23 % más hasta el 2007.

En cuanto a las viviendas propiamente dichas, las superficies catastradas oscilan de 204 a 1.225 m<sup>2</sup> construidos, que en la práctica totalidad se acompañan de instalaciones deportivas y piscina. El resultado es una pieza residencial muy exclusiva, acorde con el entorno que le rodea, formada por grandes viviendas unifamiliares rodeadas de vegetación, llamativamente visibles desde la calle, ya que en la mayoría de los casos se ha respetado el uso de un cerramiento de parcela de baja altura.



**Figuras 10.8 y 10.9.** Fotografía aérea de la Colonia Diplomáticos en 2010 y fotografía aérea oblicua del 2009 de un sector de la misma. Fuente: DGUET.



Por último, cabe destacar cómo el nombre de "Colonia de los Diplomáticos" ha sido asumido por todo el sector de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran tamaño que se localizan a ambos lados de la calle Fuente del Rey. Incluso las empresas promotoras con proyectos de viviendas unifamiliares al norte de la calle Fuente del Rey e inmobiliarias dedicadas a la compra-venta de viviendas utilizan como reclamo de calidad y exclusividad la denominación Colonia de los Diplomáticos o "zona diplomáticos"<sup>17</sup>. Por ejemplo, la **Figura 10.10** muestra la publicidad del "Residencial Colonia Diplomáticos", de la empresa *Grupo Inmobiliario Ray*, que ofrece 9 chalés situados al otro lado de la calle Fuente del Rey, refiriéndose a la Colonia como "una de las zonas residenciales más elitistas de Madrid".

**Fotos 10.5 y 10.6.** Fotografías de la calle Monoceros en la Colonia Diplomáticos. Fot. AGC.



**Figura 10.10.** Imagen de la página web del Grupo Inmobiliario Ray. Fuente: nota 17.

Martes 24 de Mayo del 111

VOLVER AL ÍNDICE DE PROMOCIONES ▲



### Residencial Colonia Diplomáticos

**SITUACIÓN ACTUAL DE LA PROMOCIÓN: EN ELABORACIÓN**

Exclusiva promoción para 9 chalets unifamiliares, cada uno en parcela independiente de 1000 m<sup>2</sup> en urbanización privada.

Situada en las calles Fuente del Rey y Bellatrix, junto a la Colonia de los Diplomáticos de Aravaca, una de las zonas residenciales más elitistas de Madrid.

Recinto cerrado y vigilado con un único acceso peatonal y de vehículos.

Viviendas dotadas de los últimos adelantos técnicos, calidades de lujo, jardines y piscina propia.

Información y venta **Tfno.: 91 648 86 04**  
**Fax: 91 642 94 84**

SOLICITE MÁS INFORMACIÓN PULSANDO AQUÍ

Como vimos en capítulos anteriores, esta zona de Aravaca cuenta con una de las Rentas per cápita más altas de Madrid, donde según la muestra de oferta de venta de viviendas que efectuamos para

<sup>17</sup><http://www.geiko.es/page.php?66;> [http://casas.trovit.es/;](http://casas.trovit.es/)  
[http://www.gruporayinmobiliario.com/;](http://www.gruporayinmobiliario.com/) <http://www.ambassador.es>.



el año 2011, el 36,6 % de las casas tenía un precio igual o superior al millón de euros, alcanzándose un máximo de 4.500.000 euros. Estos datos se refieren al conjunto del barrio, sin embargo en la Colonia de los Diplomáticos ninguna vivienda o parcela tiene un precio inferior al millón de euros, lo que garantiza la consolidación de la exclusividad de este pequeño núcleo residencial.

#### ***10.4. La urbanización El Pinar del Plantío y la participación del Patronato de Casas del Ministerio de Educación***

El Patronato de Casas del Ministerio de Educación aquí solo analizamos su participó en la construcción de la urbanización El Pinar del Plantío, localizada al sureste del término municipal de Majadahonda, junto a la carretera M-503 y al Monte del Pilar, que fue propiedad de la familia Oriol-Urquijo. Aunque en este caso el Patronato de Casas no fue el promotor inicial del proyecto, sino que se incorporó al mismo una vez que ya estaba en marcha.



**Figura 10.11.** Localización de la urbanización Pinar del Plantío sobre la fotografía aérea del 2009. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

La primera noticia de esta urbanización data de 1968, cuando la COPLACO aprobó inicialmente un primer avance de ordenación urbana propuesto por la empresa URCADÉ (representada por uno de

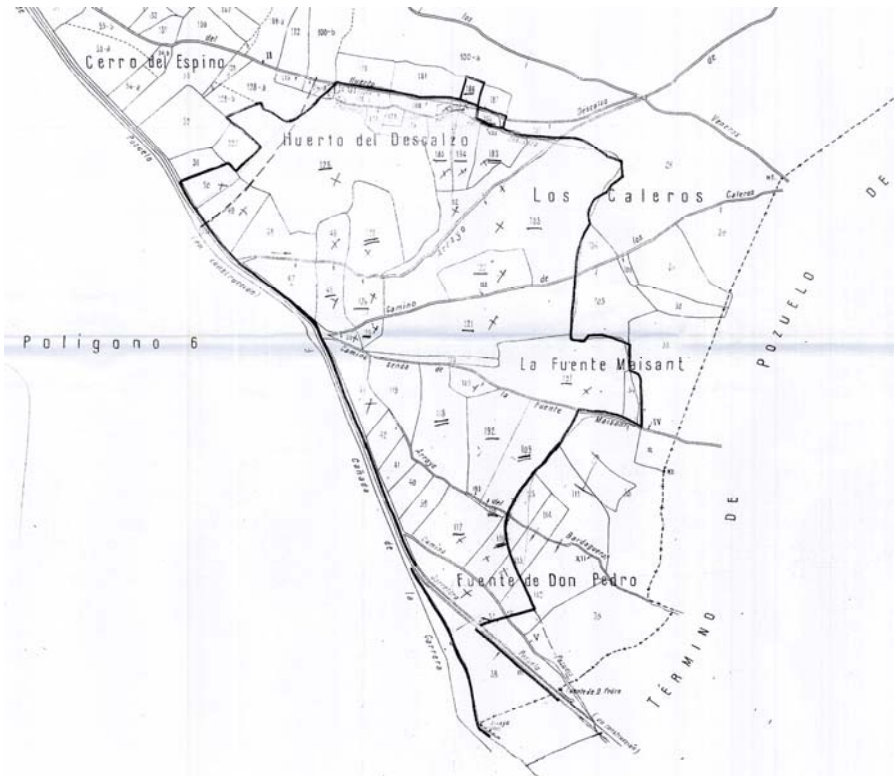
sus consejeros, José Villabrilla Mayoral), para una extensión de 90,5 hectáreas, obteniendo en 1970 la aprobación inicial. No tenemos constancia de cuáles eran los límites precisos de aquella propuesta, pero en 1971, URCADE presentó ante la COPLACO un Plan Parcial para el desarrollo de la urbanización El Pinar del Plantío que tenía ahora una extensión más reducida, 65 hectáreas<sup>18</sup>.

La propiedad de los terrenos debió ser decisiva para esta reducción de la superficie ordenada, ya que en 1972 la empresa promotora aún no era propietaria de todo el suelo afectado por el plan, tal y como era su objetivo, y cabe suponer que la disminución de la extensión de la urbanización propuesta respondía a la falta de acuerdos para la adquisición de todas las fincas necesarias. En el **Cuadro 2** se recogen los propietarios con fincas afectadas por el Plan Parcial en el año 1972. En ese momento, URCADE tenía escriturado solo un 10,8 % de la superficie total prevista para la urbanización y se encontraba en trámites de inscribir a su nombre otro 74 % del terreno, que ya había comprado a sus antiguos propietarios. Al mismo tiempo, estaba realizando las gestiones para adquirir las parcelas de Francisco Gómez, Carlos Morán, los herederos de Bernabé Granizo y Dorotea Tallón, operaciones que cerraría ese mismo año. Como muestra la **Figura 10.12**, la propiedad estaba muy fragmentada en esta zona y esto debió dificultar la configuración de la finca matriz para el nuevo proyecto.

**Cuadro 2.** Propietarios afectados por el Plan Parcial El Pinar del Plantío en 1972. Fuente: Archivo COPLACO Acuerdo 589/71.

Propietario	Nº parcelas	Sup. m <sup>2</sup>
URCADE	8	70.495
Ignacio Yague Frías	13	182.690
Ángeles Millán	2	91.750
Luis Sanz	2	55.195
Marina Sanz	1	50.100
Carlos Morán	4	49.125
José Ippendorf	2	48.400
Dorotea Tallón	2	25.325
Eduardo Arbide	2	18.745
Casimiro Tallón	3	15.960
Hros Bernabé Granizo	1	12.000
Francisco Gómez	2	11.825
Eusebio Labrandero	2	6.780
Angel Labrandero	3	6.700
Evarista Labrandero	1	4.625
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>649.715</b>

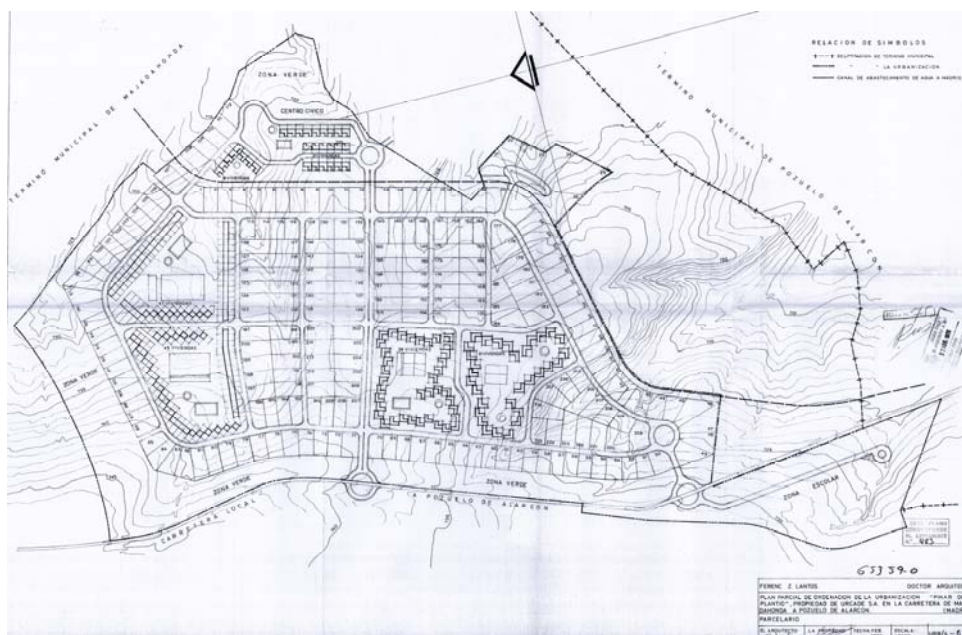
<sup>18</sup> El presidente de URCADE era Carlos Heredia Vilchez y otros consejeros, Santano Cicuénez Alonso y Carlos Ruíz Soto.



**Figura 10.12.** Majadahonda, Polígono 5 del Mapa Topográfico Parcelario del Instituto Cartográfico y Catastral [s.a], con el perímetro de la urbanización El Pinar del Plantío. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 589/71.

El diseño de la urbanización fue realizado por el arquitecto F. Zoltan Lantos en 1970, utilizando la tipología de vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar agrupada. Según la memoria del proyecto, el objetivo era crear un conjunto residencial y de recreo, aprovechando la proximidad de la finca a la capital y las condiciones ambientales favorables, por la presencia cercana del pinar de José Luis Oriol, el Monte de Pozuelo del Conde de Heredia Spínola y las vistas a la Sierra de Guadarrama.

**Figura 10.13.** Imagen del Plan Parcial de Ordenación propuesto por URCADE. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 589/71.





El plan preveía la construcción de un conjunto de 419 viviendas, que alojarían una población aproximada de 2.000 habitantes, equipado con establecimientos comerciales, culturales, sociales y servicios propios de urbanización, todo ello orientado a conseguir un espacio residencial de alto standing, para habitantes con nivel económico medio-alto. Dentro de la urbanización, al este, debía situarse el centro cívico-comercial que acogiese los anteriores servicios, mientras que el equipamiento escolar se situaba al oeste y fuera del conjunto, al otro lado de la carretera M-515. Por otro lado, el proyecto contemplaba la conveniencia de construir una piscina para uso privado de los habitantes de la urbanización que sería el "punto focal y atractivo del conjunto" (**Figura 10.13**).

Las zonas verdes públicas, ocuparían 18,1 hectáreas (el 27,8 %) y se localizaban a modo de barrera perimetral de protección de la zona dedicada a las viviendas, quedando otra pequeña porción verde junto al centro cívico-comercial previsto. El espacio dedicado a viviendas unifamiliares aisladas suponía el 38 % del total del proyecto y a viviendas unifamiliares agrupadas el 21,5 % (**Cuadro 10.3**).

**Cuadro 3.** Distribución de los usos del suelo en El Pinar del Plantío según el proyecto de 1970. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 589/71.

Uso	Sup. has
Viviendas unifamiliares aisladas	24,70
Viviendas unifamiliares agrupadas	14,00
Zona verde común	18,10
Centro cívico comercial	0,65
Viales	7,50

Según la descripción de la memoria que el objetivo final era crear un nuevo núcleo urbano autosuficiente con respecto al centro de Majadahonda, pues se esperaba que el centro cívico-comercial estuviese dotado de comercios, oficinas, servicios recreativos y culturales, equipo sanitario, iglesia y guardería. Por otro lado, llama la atención que se permitieran usos industriales, siempre que no supusieran un problema de higiene para la población y dieran servicio a la misma, por ejemplo lavanderías, talleres de electricidad, fontanería, reparación de calzado, etc.

El Plan Parcial debía ajustarse a las normas urbanísticas del Plan del Área Metropolitana de 1963, que permitía en las 65 hectáreas de superficie ordenada la construcción de 392 viviendas, por lo que el proyecto superaba el umbral en 17 viviendas. Las ordenanzas del Pinar del Plantío fijaban para las edificaciones residenciales una altura máxima de dos plantas y la composición estética era libre. En el caso



de las unifamiliares agrupadas, éstas dejarían en el centro de cada manzana una zona de jardín de uso privado. También se definía que las parcelas para viviendas unifamiliares aisladas tendrían un tamaño de entre 1.000 y 2.250 m<sup>2</sup>, permitiéndose la construcción del 15 % de la superficie en las de menor tamaño (150 m<sup>2</sup>) y del 10 % en las grandes (250 m<sup>2</sup>).



**Figura 10.14.** Imagen de la maqueta de la urbanización Pinar del Plantío propuesta por URCADÉ en 1970. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 589/71.

Con el objeto de cumplir los requisitos necesarios para la aprobación del Plan Parcial, la empresa URCADÉ se comprometió por escrito a la realización de las obras de explanación y pavimentación de aceras y calzadas, construcción alcantarillado, drenaje, alumbrado público, suministro de agua, electricidad, plantación de árboles y elementos decorativos. En el compromiso asumido por la promotora se contemplaba la posterior cesión al Ayuntamiento de Mahadahonda de los viales y zonas verdes públicas de la urbanización. En cuanto al suministro de agua, se realizaría a través de pozos ejecutados dentro de la propia finca y el sistema de saneamiento se llevaría a cabo por medio de instalaciones propias, con un servicio de depuración de las aguas residuales, todo ello costado por URCADÉ. También el mantenimiento de toda la urbanización y sus equipamientos correría a cargo de la entidad promotora, obligación que se comprometía a subrogar a los futuros propietarios de las viviendas. Éstos debían formar una asociación administrativa en la que se integrasen todos los propietarios, que costearían el mantenimiento de la urbanización mediante el pago de

un canon anual específico. El Ayuntamiento de Majadahonda solo se haría cargo del servicio de recogida de basuras.

El 28 de septiembre de 1971, la COPLACO dio la aprobación inicial al proyecto del Pinar del Plantío, que obtuvo la aprobación definitiva el 29 de enero 1975, tras la presentación de toda la documentación por parte de URCADE referida al Plan de Parcelación, en el que se presentaron algunas modificaciones puntuales realizadas por el Estudio de Arquitectura Camuñas<sup>19</sup>.

**Figura 10.14.** Anuncio publicitario del conjunto residencial Pinar del Plantío de la empresa URCADE. Fuente: ABC 21/09/1974 p.9.

**...INVIERTA  
COMO UN FINANCIERO  
Y VIVA  
SU INVERSION**

A la hora de elegir su hogar residencial, debe buscar con mentalidad financiera. Debe escoger un lugar en las afueras, de reconocido prestigio. Como el PINAR DEL PLANTÍO. Debe seleccionar el tipo de chalet que se adapte a sus exigencias. En el PINAR DEL PLANTÍO hay chalets de lujo a partir de cinco millones y medio de pesetas. Debe pensar en disponer de lugares de esparcimiento que le garanticen agradables momentos. El PINAR DEL PLANTÍO dispone de un selecto Club Social, instalaciones deportivas, extensos jardines... Debe pensar en la continuidad de los estudios de sus hijos, sin tener que someterlos a incómodos desplazamientos. En el PINAR DEL PLANTÍO se construirá un colegio mixto para 2.400 alumnos. Si quiere invertir como un financiero y vivir su inversión al más alto nivel, le recomendamos un chalet en el PINAR DEL PLANTÍO. Si lo desea, el PINAR DEL PLANTÍO también ofrece un número muy limitado de parcelas, desde 1.200 m<sup>2</sup>. Visitenos pronto, le esperamos en la urbanización o en nuestras oficinas...

**conjunto residencial pinar del plantío**

ACCESOS >>> CARRETERA DE LA CORONA N.º 13 — EL PLANTÍO — MAJADAHONDA — POZUELO — LAS ROZAS — CARRETERA DE CASTILLA — ARROYAVE — POZUELO — MAJADAHONDA

Los chalets millonarios.

ENTIDAD PROPIETARIA Y PROMOTORA  
**URCADE, S.A.**

INFORMACIÓN General Moscardó, 5 - 18  
Teléfono 253 12 05 15 (Madrid) - 20

Aprobado definitivamente por el Área Metropolitana el 28 de Septiembre de 1971. Acuerdo 588/71 - Capacidades garantizadas según Ley.

Por otra parte, en 1970 la empresa URCADE inició la publicidad en la prensa de la venta de parcelas en el Pinar del Plantío para la construcción de chalés individuales. La empresa hacía hincapié en que se trataba de un nuevo conjunto residencial concebido como lugar de residencia permanente, que tenía las ventajas de estar cerca de la capital pero alejado de la contaminación. Con la idea de transmitir la creación de un núcleo confortable URCADE anunciaba que la urbanización contaría con colegio, centro comercial, club social, clínica, farmacia e instalaciones deportivas. La promotora también insistía en que el Pinar del Plantío sería un espacio de lujo segregado para clases altas, donde el comprador podría "comenzar una elevada vida residencial, una vida de relaciones con vecinos de su nivel" y aprovechar para realizar una segura inversión en la "zona más alta y noble de los alrededores de Madrid"<sup>20</sup>.

En el año 1974, URCADE aún seguía anunciando en la prensa la venta de parcelas, informando de que el proyecto se encontraba en el desarrollo de la tercera fase y se ponían a la venta 41 chalés, por lo que cabe suponer que URCADE también debió

<sup>19</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 21/75.

<sup>20</sup> ABC 19/09/1970 p.9; ABC 04/07/1970 p.16; ABC 26/09/1970 p.9; ABC 19/09/1974 y ABC 21/09/1974 p.9.

construir algunas viviendas de la urbanización<sup>21</sup>. Sin embargo, a partir de 1975 ya no hemos encontrado más noticias sobre la promotora URCADÉ, que quizás había vendido ya todo su suelo del Pinar del Plantío.

### **La participación del Patronato de Casas del Ministerio de Educación**

Al igual que en otras urbanizaciones exclusivas de Madrid con diversas tipologías de vivienda unifamiliar y varias comunidades de propietarios, como La Moraleja, Montepríncipe o Conde de Orgaz, en el Pinar del Plantío la empresa URCADÉ vendió parcelas urbanizadas a particulares o promotores para la construcción de viviendas.

El Patronato de Casas del Ministerio de Educación adquirió en los primeros años de la década de los setenta parte de las parcelas del Pinar del Plantío con uso de vivienda unifamiliar aislada. En 1975 este Patronato solicitó a la COPLACO la modificación de las ordenanzas de la urbanización para poder construir viviendas unifamiliares pareadas, aduciendo que los retranqueos impuestos para la edificación de estas parcelas impedían el buen aprovechamiento del espacio libre. El Patronato reconocía que el Pinar del Plantío era un sector residencial con mayor categoría que otras urbanizaciones de la zona, como Interland o Monteclaro, pero alegaba que esta alteración de la ordenanza permitiría lograr un "conjunto armónico". El Ayuntamiento de Majadahonda estuvo conforme con la modificación de la ordenanza propuesta por el Patronato y ese mismo año fue aprobada definitivamente por la COPLACO. Con ello se avalaba la configuración de un nuevo paisaje para el Pinar del Plantío, en el que las viviendas unifamiliares aisladas quedaban como una tipología de uso residual<sup>22</sup>.

Por los anuncios de prensa sabemos que el Patronato también adquirió en El Pinar del Plantío alguna de las parcelas dedicadas a la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas. Sin embargo, falta documentación que nos ayude a esclarecer el monto total de suelo que adquirió el Patronato y quiénes fueron los otros promotores que construyeron en la urbanización<sup>23</sup>.

---

<sup>21</sup> ABC 31/03/1974 p.11.

<sup>22</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 672/75.

<sup>23</sup> Uno de ellos fue una Cooperativa que en 1975 anunciaba el proyecto de construcción en la urbanización de chalés en parcelas de 1.100-1.200 m<sup>2</sup> de superficie (ABC 09/05/1975 p.31).

**Figura 10.15.** Anuncio en la prensa de la construcción de viviendas del Patronato de Casas del Ministerio de Educación y Ciencia en el Pinar del Plantío. Fuente: ABC 10/04/1973 p.67.



En 1973 el Patronato de Casas del Ministerio de Educación y Ciencia ya había publicado su proyecto de edificación de viviendas en el Pinar del Plantío y en 1974 anunciaba el concurso para la construcción de 334 viviendas unifamiliares, que según la aprobación de la COPLACO podrían ser unifamiliares pareadas. Dos años más tarde, en 1976 hemos encontrado el primer anuncio de la adjudicación de viviendas del Patronato, en este caso referido a un conjunto de viviendas adosadas<sup>24</sup>.

En definitiva, en la segunda mitad de los años setenta la actuación del Patronato estaba ya en marcha, y todavía en esos momentos se debieron realizar algunos cambios en la ordenación de la urbanización. Las zonas verdes se habían reducido considerablemente con respecto al proyecto de 1970, especialmente en la franja perimetral que quedaba al norte. Mientras, en el extremo sur la empresa de seguros *Mapfre* compró 8 parcelas que sumaban 17.036 m<sup>2</sup> para levantar en 1975 un edificio de oficinas<sup>25</sup>.

Tampoco sabemos qué ocurrió con la parcela situada al otro lado de la carretera M-515 donde el proyecto de 1970 había previsto la construcción de un centro escolar. Durante el año 1976 en la prensa se anunció la puesta en marcha de este equipamiento escolar, que en realidad nunca llegó a edificarse<sup>26</sup>. En su lugar, ocupando más

<sup>24</sup> ABC 26/11/1974 p.45 y ABC 30/12/1976 p.28.

<sup>25</sup> En 1979 la prensa se hacía eco de los problemas económicos que estaba atravesando el Patronato para la ejecución del Pinar del Plantío y quizás fuese éste organismo quien vendió esas parcelas (ABC 27/09/1979 p.38).

<sup>26</sup> ABC 17/08/1976 p.26.



de 3 hectáreas, en 1990 la misma empresa de seguros, *Mapfre*, desarrolló un nuevo complejo para instalar sus oficinas.

El mismo año de 1990, la empresa Inmobiliaria Vazbal anunció la construcción un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas en la última parcela libre prevista para esta tipología residencial, que no estuvo finalizado hasta comienzo de la década del 2000. En esos momentos se construyó un pequeño equipamiento deportivo que sería el único de los anunciados en los años setenta que llegó a materializarse.



**Figura 10.16.** Plano del Pinar del Plantío con los usos de las parcelas. Fuente: DGC y trabajo de campo. Elaboración propia.

Como se ve en la **Figura 10.16**, en la actualidad la urbanización tienen aún algunas parcelas vacantes. Hemos señalado dos parcelas dedicadas a servicios, una de ellas, situada junto al único acceso, acoge una caseta con los servicios de seguridad privada de la urbanización y un local de para las oficinas de la Entidad Urbanística

Colaboradora de Conservación, creada en 1989 para gestionar el mantenimiento de la urbanización (Canosa, 2002: 550).

En 1994 la Entidad hizo la cesión de viales y zonas verdes al Ayuntamiento de Majadahonda y llegó a un acuerdo para la reurbanización de las calles, costeando los gastos al 50 %. El Ayuntamiento se encarga de la recogida de basuras y del mantenimiento del servicio de alumbrado público y la Entidad se ocupa del resto de zonas públicas, el equipamiento deportivo privado, la seguridad privada y del control de una central de gas que suministra agua caliente a las más de 467 viviendas<sup>27</sup>.

**Fotos 10.7, 10.8, 10.9 y 10.10.** Imágenes de las viviendas del Pinar del Plantío y del equipamiento deportivo. Fot AGC.



El Pinar del Plantío desde el inicio fue un conjunto residencial cerrado ocupado por las elites madrileñas. En un principio muchos de sus moradores fueron catedráticos de universidad y otros altos cargos del Ministerio de Educación, evidentemente vinculados al Patronato, y con el paso del tiempo se han incorporado otros grupos de las clases altas<sup>28</sup>.

Sin embargo, si tomamos como referencia el precio de la vivienda, los datos del 2011 muestran que se encuentran a la venta

<sup>27</sup> Entrevista con los trabajadores de la EUC.

<sup>28</sup> Entre los antiguos residentes estaba el ex-ministro Pedro Solbes y entre los habitantes de los últimos años se encontraba el alcalde de Majadahonda, Guillermo Ortega.

algunos chalés de las promociones de viviendas adosadas por 750.000 euros. Este precio habla de la variedad en la tipología de viviendas de la urbanización, donde las casas independientes con parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup> llegan a alcanzar un precio de 1.800.000 euros<sup>29</sup>. En todo caso, todas son viviendas de alta calidad con parcela privada, con superficies construidas siempre superiores a los 200 m<sup>2</sup>.



Sin duda, el Pinar del Plantío probablemente sea la urbanización más lujosa y segregada de Majadahonda y al igual que Montepríncipe, cuenta con un paisaje urbano variado gracias al uso de una tipología de viviendas unifamiliares diversa. Esta variedad contrasta con el vacío de sus espacios públicos y la absoluta carencia de equipamientos colectivos. Las calles de la urbanización no son más que meros canales de tráfico privado y las zonas verdes públicas presentan un estado de total abandono, que resta atractivo al conjunto y deja sin alicientes el uso de esta zona urbana para los no residentes.

**Figura 10.17.** Fotografía aérea oblicua de un sector del Pinar del Plantío y fotografía de. Fuente: DGUET.

**Foto 10.11.** Entrada a la urbanización con control de acceso y vigilancia privada. Fot AGC.

<sup>29</sup> [www.idealista.com](http://www.idealista.com), [www.globaliza.com](http://www.globaliza.com).





## **11. AGENTES PRIVADOS ESPECIALIZADOS EN ESPACIOS RESIDENCIALES DE LUJO EN MADRID: LA EMPRESA PROMOTORA LEVITT**

En la promoción inmobiliaria participan distintos agentes, entre ellos los propietarios del suelo, los promotores, los constructores, los arquitectos o las administraciones públicas que dan el visto bueno a los proyectos. A lo largo del desarrollo de esta investigación sobre las residencias exclusivas hemos podido comprobar que algunos de esos agentes se especializaron en el sector del lujo. Aquí comentaremos brevemente algunos de los que hemos considerado relevantes, sin pretensión de ser exhaustivos.

Si nos referimos a los arquitectos especializados en obra residencial de lujo en Madrid, entre la década de 1920 y los años setenta destaca sin duda la figura de Luis Gutiérrez Soto, que realizó numerosos bloques de viviendas en las mejores zonas de la de Madrid y también en otros lugares de España, reconocido como el introductor de las terrazas en profundidad en los edificios residenciales. El mismo autor reconocía abiertamente que tuvo la etiqueta de "buen arquitecto de casas de vecindad para gente adinerada" (COAM, 1978: 29). No solo realizó proyectos de bloques de viviendas sino que también diseñó las viviendas unifamiliares de un nutrido grupo de la elite española, que en el caso de Madrid se materializó en mansiones en Puerta de Hierro, La Moraleja, El Viso, el Paseo de la Habana, el Plantío o Somosaguas<sup>1</sup>.

La importancia en este caso del nombre del arquitecto era tal, que las empresas promotoras hacían uso de él en la publicidad para la venta de las viviendas. La especialización de Gutiérrez Soto hacía que se asociase su participación en un proyecto con el lujo del mismo. En todo caso, es evidente que la ingente obra residencial de este

---

<sup>1</sup> Gutiérrez Soto también diseñó edificios de usos terciarios, hoteles, oficinas, estaciones, cines, bares, etc. Muchos de ellos claramente orientados a los usos exclusivos en Madrid como el bar Chicote, o los chalés del Club de Campo y del Club Puerta de Hierro (Hogar y Arquitectura, 1971).

arquitecto en Madrid ha contribuido a conformar los paisajes residenciales de las elites.



**Figuras 11.1 y 11.2.** Publicidad de promociones de lujo diseñadas por Luis Gutiérrez Soto. Fuente: ABC 17/11/1966 p.11 y ABC 03/05/1979 p. 2.

En los años sesenta y setenta, el arquitecto Ruiz de la Prada fue considerado como el sucesor de Gutiérrez Soto en el diseño de bloques de viviendas de lujo en Madrid, generalmente localizadas en el Ensanche decimonónico<sup>2</sup>. Sin embargo, ni la impronta de su obra ni su nombre alcanzaron la fama y la trascendencia de la de su predecesor.

En la actualidad madrileña, ya señalamos al analizar La Finca de Pozuelo de Alarcón que probablemente el arquitecto más conocido por su especialización en el sector de lujo residencial es Joaquín Torres y su estudio A-Cero. Sin embargo, hemos encontrado que en el sector residencial exclusivo de Madrid han trabajado otros arquitectos menos mediáticos, que han contribuido también a forjar el paisaje urbano del lujo. Es el caso del estudio de arquitectura Bueso Inchausti & Rein creado en 1983 por los arquitectos Alejandro Bueso Inchausti, Jorge Bueso Inchausti y Pablo Rein. La actividad de este estudio estuvo siempre muy vinculada con la empresa promotora *TIUNA* fundada en 1964, de la que desde 1989 es socio mayoritario. Esta empresa se dedica a todas las fases de la promoción, desde la adquisición del suelo en las zonas más exclusiva de Madrid hasta la entrega de llaves a los compradores de las viviendas<sup>3</sup>.

La promotora *TIUNA* comenzó su andadura en Madrid con un lujosísimo edificio situado en la calle Apolonio Morales 15-21, en el exclusivo sector occidental del barrio de Nueva España. Esta promoción, compuesta por un edificio terciario de una planta y cuatro bloques plurifamiliares de 8 plantas, alineados y retranqueados del límite de la calle, se publicitaban en 1966 como uno de los conjuntos

<sup>2</sup>El Inmueble, 1966, n° 4.

<sup>3</sup>Estudio Bueso Inchausti & Rein (<http://www.buesoinchausti-rein.com>), Inmobiliaria *TIUNA* ([www.tiuna.es](http://www.tiuna.es)) y El Mundo-Su Vivienda, 18/02/2010.

más modernos y lujosos de la capital, con jardines, piscina de verano y de invierno, gimnasio, sauna, salón de recepciones y tres plazas de garaje para cada vivienda climatizada de 250 a 300 m<sup>2</sup> de superficie<sup>4</sup>. Después de este proyecto, en los años setenta la empresa realizó otros edificios de alta gama en la misma zona, en las calles Menéndez Pidal 27, Alberto Alcocer 41 y 49, Paseo de la Habana 169, Azulinas 4 y 6, y en el barrio de Almagro en la calle Fortuny 47.

Durante los años ochenta, continuaron realizando proyectos en el barrio de Nueva España, incorporando la tipología unifamiliar, por ejemplo en el Paseo de la Habana 187 y 189, y saltaron a otros enclaves, como la exclusiva urbanización Conde de Orgaz, en la calle Barón de la Torre 8 y 10. Desde los años noventa TIUNA, ya bajo el control del estudio Bueso Inchausti & Rein, siguió su actividad en las zona norte de Madrid y amplió su radio de actividad a zonas como La Moraleja. Por su parte, el estudio de arquitectura realizó proyectos residenciales y terciarios para otras empresas promotoras dentro y fuera de Madrid, pero siempre en localizaciones estratégicas y dedicados actividades de prestigio.



Otras de las promotoras que han dejado su impronta en el paisaje urbano exclusivo de Madrid es el grupo empresarial Nuevo Mundo, integrado por varias promotoras y constructoras madrileñas. A través de los anuncios publicitarios recogidos por la prensa diaria, sabemos que Nuevo Mundo irrumpió en el sector residencial de la capital en 1971 con una promoción de dos bloques de 11 plantas en composición abierta en la calle Potosí 9, en el barrio de Hispanoamérica. En esta promoción se materializó la estética que diferenciaría algunas de las actuaciones de Nuevo Mundo en Madrid, basada en grandes bloques con fachadas de ladrillo visto con terrazas

**Foto 11.1.** Promoción de TIUNA en la calle Apolonio Morales 4 y 6, en barrio de Nueva España. Fot. AGC.

**Foto 11.2.** Fachada con el diseño característico de la promotora *Nuevo Mundo* entre las calles Caribe, Albacete y Badajoz, en el barrio de San Pascual. Fot. AGC.

<sup>4</sup> Varios anuncios aparecidos en el ABC entre octubre de 1966 y mayo de 1969.

siguiendo líneas curvas y que formaría parte del logotipo de la empresa (**Foto 11.2**).

Durante la década de los setenta Nuevo Mundo realizó otras promociones contiguas a la anterior y también desarrolló proyectos en otras zonas de prestigio, como el Pinar de Chamartín y el Soto de La Moraleja. Desde los años ochenta, la empresa fue ampliando su presencia a otros sectores exclusivos como Conde de Orgaz, Mirasierra, el Encinar de los Reyes, Valdemarín o Somosaguas, introduciendo nuevos diseños y la tipología unifamiliar.

En el año 2003 la empresa Nuevo Mundo aún continuaba inmersa en el negocio inmobiliario del lujo, con el proyecto de realizar 400 viviendas en el sector de La Finca de Pozuelo de Alarcón y un total de 737 viviendas en la provincia de Madrid<sup>5</sup>. Pero ese mismo año, los socios fundadores de la empresa Pedro Zapata y José Hernández Mora decidieron dividir la sociedad y crear dos nuevas promotoras. Ese mismo año, Pedro Zapata, hijo del fundador, creó la empresa promotora Baluarte, e inició la construcción de nuevos inmuebles de alta gama en la Avenida de los Andes, en Monforte de Lemos, Embajadores y Somosaguas. La estrategia de Baluarte se fijó en la diversificación de su oferta, creando cuatro categorías que pudieran llegar a distintos tipos de compradores. Una de estas categorías sería la denominada "Privilege", dedicada a viviendas de lujo en emplazamientos exclusivos de la ciudad, con promociones en Sanchinarro, en la calle O'Donnell y en el Paseo de la Habana<sup>6</sup>.

Poco después José Hernández Mora fundó la empresa promotora y constructora Láudea, manteniendo en su logotipo la emblemática fachada curva que fue seña de identidad de Nuevo Mundo, ya entonces liquidada. El mismo José Hernández reconocía que continuaban con la actividad de Nuevo Mundo, pero bajo un nuevo nombre. En la nueva sociedad se siguió la misma filosofía de especialización en viviendas exclusivas, pero buscando también el desarrollo de productos para la clase media. De hecho, en el año 2005 esta empresa decía contar un patrimonio de 1,5 millones de m<sup>2</sup> de suelo en Madrid y sus provincias limítrofes; y semejante cantidad de terreno tenía que estar dedicado a la construcción de productos de distinta gama<sup>7</sup>. Desde su fundación Láudea ha construido inmuebles residenciales entre otros lugares en el barrio de Argüelles, el

<sup>5</sup> <http://baluarte.lacoctelera.net/post/2009/07/21/los-socios-nuevo-mundo-se-separan>

<sup>6</sup> El Mundo-Su Vivienda, 11/06/2004.

<sup>7</sup> El Mundo-Su Vivienda, 09/12/2005.



Alcobendas y en Valdemarín, continuando con la aportación de Nuevo Mundo a la configuración de los paisajes exclusivos de Madrid.

Finalmente, para acabar con este sucinto repaso a algunos de los agentes implicados en el negocio inmobiliario del lujo en Madrid, queremos señalar el protagonismo que han adquirido en los últimos años las empresas dedicadas a ejercer de intermediarias en la compra-venta de viviendas de alta gama. En este punto retomamos los datos de la muestra de oferta de viviendas de lujo que realizamos en el año 2010 a través del portal de Internet *idealista.com*, que explotamos en un capítulo anterior. De las 3.302 ofertas de viviendas con precio igual o superior millón de euros, encontramos que 2.897 estaban anunciadas por consultoras inmobiliarias, es decir un 87,7 %. Las empresas que agrupaban el mayor porcentaje de anuncios eran Ambassador (449 ofertas), De Salas (203 ofertas), Gilmar (188 ofertas) y Rea (122 ofertas), aunque los casos más numerosos eran las viviendas que se encontraban a la venta por varias de ellas (505 ofertas).



**Figura 11.3.** Imagen de la portada de web de la empresa De Salas en la que se evidencia la localización de los espacios exclusivos donde trabaja: los ejes de la carreteras N-I y N-VI, Norte de la Almendra y la Periferia y Conde de Orgaz. Fuente: [www.desalas.com](http://www.desalas.com).



**Figura 11.4.** Portada del número 9 (primavera del 2011) de la revista de *Ambassador*, de la empresa del mismo nombre, intermediaria en el mercado inmobiliario de lujo. Fuente: [www.ambassador.es](http://www.ambassador.es).

Estas empresas no participan en la configuración física de los espacios residenciales exclusivos de la ciudad, aunque son una clara referencia para la localización de estos lugares y la conformación de su imagen. Por ejemplo la empresa Ambassador, con una experiencia de 25 años en el sector, cuenta desde el año 2004 con una revista propia dedicada a casas de lujo en Madrid que distribuye en zonas de prestigio de Madrid y en comercios de lujo, donde no solo publicita las viviendas que tienen a la venta sino también reportajes sobre el estilo de vida exclusivo.

### ***11.1. La empresa promotora Levitt y la construcción de espacios residenciales exclusivos en Madrid***

La empresa *Levitt* ha tenido una gran relevancia en la creación de conjuntos residenciales de lujo en Madrid (Canosa, 2005: 290) y en ese sentido nos ha interesado su análisis como caso de estudio de los agentes especializados en el sector inmobiliario exclusivo.

#### **11.1.1. Levitt en EEUU: el éxito del suburbio americano**

La empresa *Levitt & Sons*, de carácter familiar, fue fundada en 1929 por Abraham Levitt y sus hijos Bill y Alfred, y estuvo dedicada desde los años treinta del siglo XX a la construcción de viviendas. El despegue del negocio de los Levitt comenzó durante la II Guerra Mundial, con la edificación de viviendas militares para el Gobierno en el Estado de Virginia, donde iniciaron en el uso de las técnicas de construcción de masa que más tarde les harían famosos<sup>8</sup>.

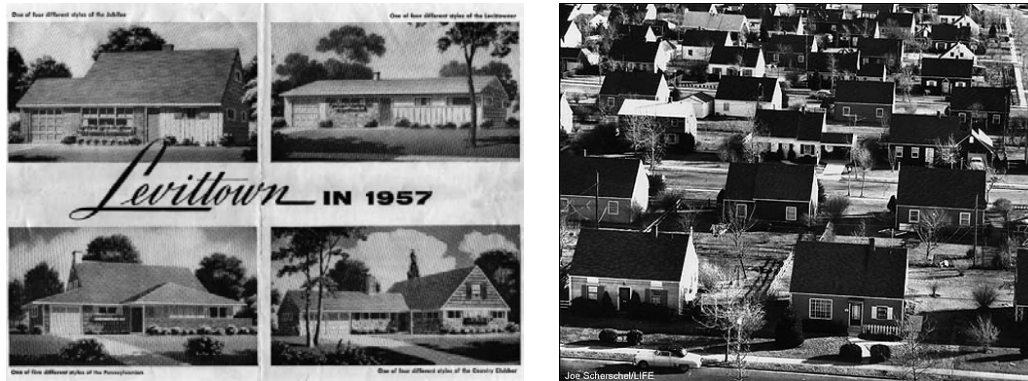
En los últimos años de la Guerra, *Levitt & Sons* compró una gran superficie de terreno agrícola en Long Island, al este de Nueva York. En 1946 comenzaron el proyecto de construcción masiva de viviendas sobre aquellos terrenos, en previsión de la gran demanda de casas, económicamente asequibles, que se generaría con la formación de las nuevas familias de los soldados retornados tras la contienda. En Long Island pusieron en marcha un nuevo modo de edificación en cadena a partir del uso de módulos prefabricados y la restricción de unos pocos modelos de viviendas unifamiliares. Esta técnica les permitió levantar 17.400 casas, donde se instalaría desde 1952, una población de 82.000.

El nuevo núcleo urbano se diseñó con un plano de calles curvas y numerosas vías sin salida, equipamientos comunitarios básicos y viviendas con zonas privadas ajardinadas. La conjunción de la oferta de casas completamente equipadas, con facilidades de pago y el buen servicio de venta, hicieron de este modelo de ciudad todo un éxito. La experiencia de Long Island, dio lugar al nacimiento de la primera *Levittown*, denominación que tomaron los núcleos construidos

---

<sup>8</sup> Para la historia americana de la empresa *Levitt* se ha utilizado la información contenida en las siguiente páginas web: [www.levittbeyond.com](http://www.levittbeyond.com), [www.levittownhistoricalsociety.org](http://www.levittownhistoricalsociety.org), <http://tiger.uic.edu/~pbhales/Levittown.html>, <http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography/a/levittown.htm>.

por la empresa *Levitt* bajo los mismos parámetros y que más tarde se exportaría a todo el mundo.



En 1951, los Levitt comenzaron a construir su segundo núcleo residencial en Bucks County, Pennsylvania, donde levantaron otras 17.300 viviendas. Para entonces ya se habían convertido en los mayores promotores de viviendas de Estados Unidos, desarrollando durante la década de los cincuenta y primera mitad de los sesenta, nuevas ciudades residenciales en EEUU. Pronto ampliaron su área de actuación y desde 1963 se lanzaron al negocio inmobiliario en Puerto Rico y en Francia.

En 1962 había fallecido Abraham Levitt y en ese momento la empresa fundada por él en 1929 ya había construido más de 60.000 casas a lo largo de la costa Este de EEUU. Poco después, en 1966 murió su hijo Alfred Levitt, que había sido el responsable de los diseños arquitectónicos y urbanos de la empresa. En este punto hay que señalar Alfred Levitt había creado años antes junto a sus hijos, la empresa *Levitt House Corporation* dedicada también a la construcción de viviendas y un año después de su muerte, en 1967, se fundó una filial de ésta última, *Levittmark*, dedicada a la venta de mobiliario. Por tanto, en esas fechas ya había comenzado la maraña empresarial de negocios inmobiliarios con la denominación Levitt.

Ese mismo año de 1967 tuvo lugar un acontecimiento fundamental para la deriva de la empresa familiar. Bill Levitt llegó a un acuerdo con la empresa *International Telephone and Telegraph Corporation* (ITT) para la venta de *Levitt & Sons*, en el que una de las condiciones era que él mismo siguiera formando parte de la empresa durante un tiempo mínimo de cinco años. De esta forma la empresa *Levitt* se convirtió en una subsidiaria de ITT, que se hizo con los derechos exclusivos de uso del nombre comercial Levitt y de todas las denominaciones comerciales y servicios de la marca, incluyendo el

**Figura 11.5 y 11.6.** Folleto publicitario de Levitt de 1957 e imagen de las viviendas construidas en los años cincuenta. Fuente: [www.capitalcentury.com](http://www.capitalcentury.com) y [johnahendry.wordpress.com](http://johnahendry.wordpress.com)

nombre registrado de *Levitt & Sons* y la marca registrada de *Levittown*. Otra de las cláusulas del acuerdo, prohibía a Bill Levitt dedicarse a la construcción de viviendas en EEUU durante 10 años, al tiempo que se le vetaba el uso de su propio nombre en cualquier negocio relacionado con la promoción.

Estos acuerdos nos dan una idea de la fama que ya entonces había alcanzado la marca Levitt y su modelo constructivo, basado en grandes conjuntos de viviendas unifamiliares de modelos estándar alejadas del centro urbano de las ciudades. *Levitt & Sons* se habían convertido en los constructores de suburbio americanos más exitosos de la historia.

A partir de 1970, ITT creó nuevas empresas subsidiarias dedicadas a algún eslabón del negocio inmobiliario, en cuyo nombre incluía la marca Levitt. Sin embargo, un año más tarde un mandato antimonopolio obligó a ITT a deshacerse de algunas de esas empresas subsidiarias, y entre las elegidas estuvo *Levitt & Sons*, que quedó en manos de un fideicomisario.

Sin dejar un solo momento de desarrollar nuevos negocios inmobiliarios en 1975, ITT y Bill Levitt revisaron las cláusulas de su anterior acuerdo. El nuevo pacto establecía que Bill Levitt no podría dedicarse a ese sector empresarial hasta 1977 y que en ningún caso podría utilizar la marca Levitt. No obstante, le sería permitido utilizar su nombre en composición con el de las nuevas empresas que fundara, siempre y cuando el resultado no creara ningún tipo de confusión con respecto a la marca *Levitt & Sons*. Solo un año más tarde, Bill ya había creado dos empresas dedicadas a operar fuera de EEUU: *Levitt Industries* e *International Construction Corporation*.

Durante esos años ITT, continuó fundando nuevas subsidiarias para transferir los activos de *Levitt & Sons*. Una de ellas *Levitt Corporation* fue adquirida en 1978 por *Starrett Housing Corporation* que creó a su vez la empresa *Levitt Homes* y *Levitt Sales Corporation*, dedicada también a la construcción y venta de viviendas bajo el slogan de Levitt. Mientras, Bill Levitt ya había creado una tercera empresa, *International Community Corporation*, con la que anunció su regreso a la construcción de nuevos suburbios en EEUU.

Para entonces, la confusión sobre quiénes eran los dueños de la marca Levitt era absoluta y se sucedieron las demandas entre las distintas empresas que operaban bajo ese nombre; demandas especialmente dirigidas hacia el propio Bill Levitt, que falleció en 1994, dejando sus negocios en manos de sus dos hijos.



La maraña de empresas que actuaban con el nombre Levitt continuó activa con el traspaso y venta de los negocios; en 1999 *Levitt Corporation* (Starret) fue comprada por *Bank Atlantic Corporation*, que a su vez fundó nuevas subsidiarias orientadas a la promoción de viviendas.

No es nuestro objetivo desenmarañar el entramado empresarial reciente de la marca Levitt. Aquí nos interesa solamente destacar que el resultado de la actuación de todas ellas ha sido muy claro: se han creado cientos de miles de viviendas con un mismo modelo empresarial a lo largo de todo EEUU, en Puerto Rico, Canadá, Francia, Alemania y España. En definitiva, la marca Levitt es conocida internacionalmente y se asocia indiscutiblemente al más tradicional y prototípico suburbio americano, cuya imagen urbana del sueño americano ha sido difundida por todos los medios culturales contemporáneos.

#### **11.1.2. La filial de Levitt en España: Levitt-Bosch Aymerich**

La filial de Levitt en España se constituyó en 1971 por iniciativa del arquitecto e ingeniero catalán José María Bosch Aymerich, siendo el nombre completo de la nueva empresa *Levitt-Bosch Aymerich S.A.* Sus socios fundadores fueron además del propio José María Bosch, Víctor Manuel Carrascal, Fernando Satrustegui Aznar y las empresas *Compañía Jasper Corporation* y *Normas Técnicas Bya S.A.*, ésta última propiedad de José María Bosch. La nueva empresa tenía como objeto social la promoción y urbanización, con actividades de compra venta de terrenos, la planificación y la construcción<sup>9</sup>.

José María Bosch Aymerich dedicó sus primeros años profesionales al mundo de la ingeniería, como docente y como personal de plantilla de la fábrica *Elizalde* de Barcelona y en astilleros de El Ferrol. Más tarde, de la mano de Juan Antonio Suances, director del Instituto Nacional de Industria, consiguió un puesto de delegado de ese organismo en Estados Unidos. Esta experiencia le llevó a ocuparse de la instalación de las bases americanas en España, en el momento en el que ya contaba con su propia empresa de ingeniería. A lo largo de su vida, Bosch Aymerich también participó en el

---

<sup>9</sup> Anuario Financiero, 1979-1980, p.740. Otros miembros del consejo de dirección han sido José Ramón Moras Vicente y Ángel Román. <http://www.info-empresas.net/Levitt-Bosch-Aymerich-emp-34130>

consejero de dirección en numerosas empresas dedicadas a sectores diversos como la banca, los seguros y la promoción inmobiliaria, y tuvo una intensa dedicación a los negocios, llegando a poseer 34 empresas con actividades en España y en el extranjero<sup>10</sup>.

En cuanto a la actividad inmobiliaria de la empresa *Levitt-Bosch Aymerich*, su primera actuación fue la construcción de la exclusiva urbanización Monteclaro en Pozuelo de Alarcón. A pesar de que la iniciativa de levantar Monteclaro había sido tomada años antes por el diplomático José María Areilza Martínez de Rodas, éste posteriormente vendió los terrenos y el proyecto a *Levitt-Bosch Aymerich*.

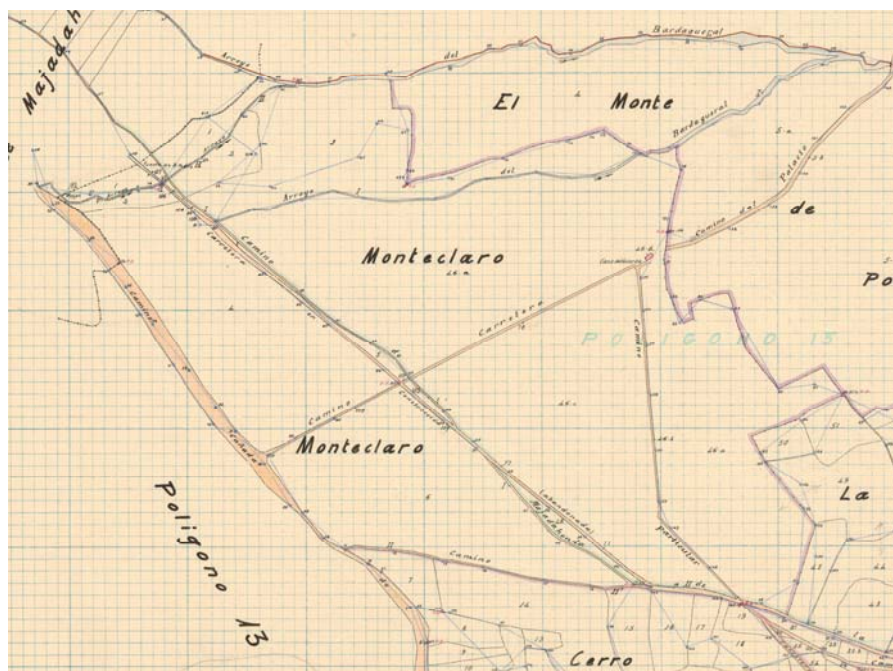
A continuación analizamos los inicios y la construcción de Monteclaro, origen de la actividad de *Levitt* en España. Más tarde, se presentan las actuaciones que la filial española ha realizado en Madrid, dedicando especial atención a su actuación en otro de los conjuntos emblemáticos del Oeste metropolitano, la urbanización de Monte Alina, también situada en Pozuelo de Alarcón.

### ***11.2. Los primeros pasos de la urbanización Monteclaro de mano del Conde de Motrico***

A finales del siglo XIX los terrenos donde se ubica la urbanización Monteclaro se encontraban muy parcelados y en manos de distintos propietarios. Sin embargo, en 1945 la finca Monteclaro se encontraba ya configurada con esa denominación y los mismos límites con que sería urbanizada (**Figura 11.7**). En aquel momento la propiedad de todos los terrenos era Juan Tomás de Gandarias y Durañona, un empresario vizcaíno casado con Cecilia de Urquijo y Ussía, hija del II Marqués de Urquijo. Como vimos en el apartado anterior, tanto Juan Tomás Gandarias como su hijo Pedro Gandarias y Urquijo, participaron en muchos de los negocios del Banco Urquijo y en las empresas del Grupo<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> <http://www.fomenweb.com/revista/1242/gran-angular/bosch-aymerich/>

<sup>11</sup> Valdaliso Gago (2004), Puig & Torres (2011).



**Figura 11.7.** Detalle de la cartografía catastral de 1945 realizada por el Instituto Geográfico y Catastral. En la imagen se observa parte de la finca Monteclaro, ya configurada con los límites de la urbanización. Fuente: IGN.

Desconocemos cómo fue el traspaso de la propiedad de la familia Gandarias a José María Areilza Martínez de Rodas, Conde consorte de Motrico, o si existía entre ellos algún tipo de relación empresarial. En todo caso, en 1965 José María Areilza, presentó ante la COPLACO un avance de ordenación para urbanizar la finca Monteclaro (168,6 hectáreas) sita en Pozuelo de Alarcón y Majadahonda, manifestando que era enteramente de su propiedad<sup>12</sup>.

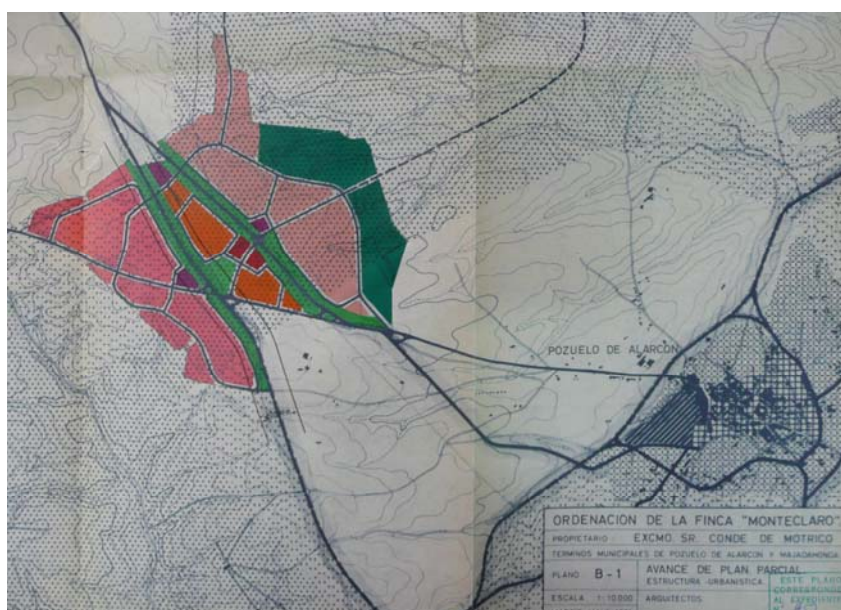
Las conexiones con las elites debieron ser de gran utilidad para el promotor de la urbanización Monteclaro a lo largo de su tramitación. José María Areilza Martínez de Rodas fue Conde de Motrico por su matrimonio con Mercedes Churruca y Zubiría, descendiente de la familia Ybarra, una de las más importantes dinastías empresariales del país. Desempeñó importantes cargos durante la Guerra Civil en el bando Nacional y durante la dictadura franquista; en 1938 fue alcalde de Bilbao y en 1940 director general del Ministerio de Industria. Posteriormente desempeñó labores diplomáticas como embajador del Régimen en Argentina, Estados Unidos y Francia. Ejerció también como Procurador en Cortes y entre 1975 y 1976 fue Ministro de Asuntos Exteriores. En 1976 fundó, junto a Pío Cabanillas, el primer Partido Popular integrado en UCD.

La finca Monteclaro estaba situada en terrenos clasificados como zona forestal dentro del Anillo Verde delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de 1963 y el promotor planteaba en

<sup>12</sup> COPLACO, Acuerdo 418/65.

1965 una ordenación para viviendas unifamiliares aisladas en parcelas con un tamaño inferior a 1 hectárea, tamaño mínimo permitido en estas zonas. A pesar de que la propuesta se basaba en el uso de parcelas de entre 1.500 y 5.000 m<sup>2</sup> de superficie, la COPLACO aceptó la urbanización de la finca, bajo el compromiso de que el promotor justificara adecuadamente su proyecto y especificase cuáles serían los usuarios que habitarían el conjunto, la dotación de servicios comunes y las garantías de ejecución y de conservación de la urbanización.

La urbanización propuesta estaba afectada por el proyecto de una carretera que uniría Las Rozas con el futuro cuarto cinturón de Madrid. Esta nueva vía, que aprovechaba el trazado del antiguo camino de la Cañada de las Carreras, partiría en dos el conjunto y la Dirección General de Carreteras y Caminos del Ministerio de Obras Públicas informó a la COPLACO de que el nuevo conjunto urbano debía prever las intersecciones a distinto nivel para la unión entre las partes que quedaban separadas por las carreteras y prever las zonas de protección necesarias.



**Figura 11.8.** Plano de Ordenación del Avance presentado por J.M<sup>a</sup> Areilza en 1965. Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 418/65.

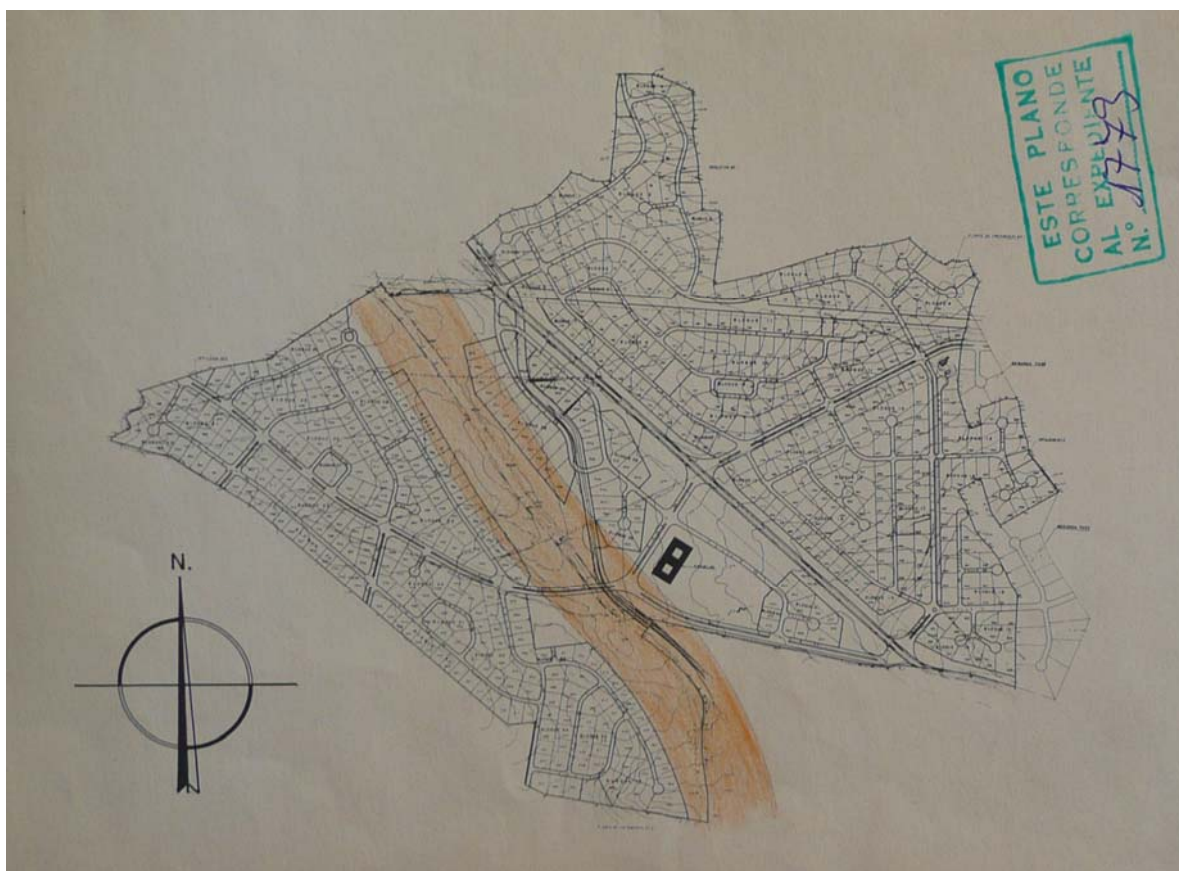
En 1966 José María Areilza firmó un nuevo proyecto para Monteclaro y en la memoria del mismo se aludía a la pretensión de construir un núcleo de primera residencia. En este sentido el documento hacía una firme defensa del vehículo privado, que permitía el establecimiento de las residencias cada vez más alejadas de la ciudad central. En concreto, se aludía a que el coche "revolucionaba usos, modos y costumbres, nos hace conocer el valor del tiempo, la incomodidad de los trasportes colectivos, la alegría del sol y del



paisaje, la independencia y la libertad". En base a estas reflexiones, el promotor de Monteclaro exponía que zonas como éstas, donde hubiera suficiente espacio donde aparcar los coches, eran muy necesarias en la zona de Madrid<sup>13</sup>.

En cuanto a la reducción del tamaño de las parcelas con respecto a la normativa de la zona que imponía un tamaño mínimo de 1 hectárea, la memoria del proyecto justificaba esa decisión por la dinámica de la demanda de estos espacios, explicando que con parcelas muy grandes las dificultades de venta eran mayores, pues existía un mercado mucho más restringido y aún quedaban espacios sin vender en La Moraleja y Somosaguas. Se insistía en ello diciendo que cuanto más reducido fuera el tamaño de las parcelas más baratas podrían venderse y más población tendría opción de compra. Monteclaro estaba pensada para " aquellos que poseen un automóvil, que son los que más notan la incomodidad de Madrid y son los que tienen más medios económicos: profesionales libres, funcionarios o empleados de cierta altura, industriales y comerciantes acomodados". Es decir, el proyecto estaba claramente dirigido a las elites madrileñas.

**Figura 11.9.** Plano de Ordenación Plan Parcial de Monteclaro. En naranja se señala el trazado de la carretera prevista por el Ministerio de Obras Públicas Fuente: Archivo COPLACO, Acuerdo 770/67.



<sup>13</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 770/67.

En este proyecto, el promotor se comprometía a crear una colonia autosuficiente que no supusiera ninguna carga para el Área Metropolitana de Madrid, en garantía de lo cual se hacía cargo asegurar que los futuros copropietarios de la urbanización atenderían a la conservación de la misma y al mantenimiento de servicios como el agua y la luz, excepto en el caso de que los Ayuntamientos decidieran hacerse responsables de alguno de ellos. Pero en caso no llegar a un acuerdo con los Ayuntamientos para la cesión de las calles y zonas públicas o conservación de las mismas, los futuros copropietarios debían comprometerse a su mantenimiento. Además, el promotor se asumía la responsabilidad de realizar la repoblación del 30 % de la superficie de cada parcela, preferentemente con coníferas mezcladas con árboles de hoja caduca de rápido crecimiento. Todos estos acuerdos debían constar en los contratos de compraventa de las parcelas y en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios que habría de formarse.

En cuanto al suministro de agua y luz eléctrica para la urbanización, en 1966 José María Areilza había llegado a acuerdos con la empresa Hidroléctrica Española y con el Canal de Isabel II, para que atendieran a tales servicios. Sin embargo, para las aguas residuales se preveía un sistema de fosas sépticas, con el compromiso futuro de instalar a consta de los copropietarios un sistema de alcantarillado.

Según el proyecto de 1966, la futura urbanización estaría formada por 506 parcelas indivisibles con tamaños de entre 1.000 y 2.500 m<sup>2</sup> de superficie exclusivamente para viviendas unifamiliares aisladas, que ocuparían un total de 127,1 hectáreas. Las ordenanzas redactadas para el Plan Parcial aceptaban el uso de las viviendas para gabinetes u oficinas, pero solo por el titular de la vivienda “para el ejercicio de su profesión liberal”. En cuanto a la edificación, se permitía construir el 15 % de las parcelas más pequeñas y el 10 % de las de mayor tamaño, con una altura máxima de 8 metros y un volumen de entre 0,9 y 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, con retranqueos al frente de las calles de 8 a 10 metros y a otros linderos de 5 a 7 metros. La composición arquitectónica de las edificaciones sería libre, pero con un tipo uniforme de cerramiento y la prohibición de construir cubiertas planas o azoteas.

Finalmente, el proyecto contemplaba la construcción de una zona comercial y de oficinas, donde se admitirían usos religiosos, culturales, docentes, sanitarios y deportivos y una zona de espacios verdes públicos, aunque estos se limitaban a las zonas de protección

de las carreteras previstas, habiéndose reducido considerablemente con respecto al anteproyecto de 1965 (**Figura 11.8**).

El mismo año de 1966 la COPLACO dio la aprobación inicial al Plan Parcial de Monteclaro promovido por el Conde de Motrico y en noviembre de 1967 la aprobación definitiva<sup>14</sup>. Como otras urbanizaciones de la zona Oeste metropolitana ya analizados como Las Encinas de Boadilla, Montepíncipe o Las Encinas de Pozuelo, la aprobación y construcción de Monteclaro supuso la pérdida de terrenos que el Plan General de 1963 había previsto como reservas del Anillo Verde metropolitano. En este caso, la nueva urbanización ocupaba 129,5 hectáreas del Anillo Verde, es decir el 76,8 % de Monteclaro ocupaba suelos del Anillo Verde, y con su aprobación se ponía de nuevo de manifiesto la connivencia de la COPLACO en el proceso de destrucción de aquel suelo que supuestamente debía ser dedicado espacio libre.

#### **11.2.1. Monteclaro, primera promoción residencial de Levitt-Bosch Aymerich en Madrid**

Desconocemos qué ocurrió entre finales de 1967 y 1971, pero como hemos señalado el proyecto de Monteclaro contaba ya con la aprobación definitiva de la COPLACO, sin embargo, no se iniciaron las obras de la urbanización durante ese periodo<sup>15</sup>. Tampoco queda claro el motivo por el cual en 1971 José María Areilza vendió Monteclaro a la empresa *Levitt-Bosch Aymerich*, que se había constituido ese mismo año.

El Conde de Motrico fue embajador de España en Estados Unidos entre los años 1954 y 1960. Allí pudo coincidir con José María Bosch Aymerich que ocupaba el puesto delegado del Instituto Nacional de Industria en ese país. Por declaraciones de José María Bosch, tenemos conocimiento de que a ambos les unía una relación de amistad, que pudo estar en el origen de la compra-venta de la finca y el proyecto de Monteclaro<sup>16</sup>. En todo caso, cuesta entender por qué José María Areilza se deshizo de un negocio que ya había sorteado las trabas burocráticas y estaba en el momento de iniciar la fase de recogida de beneficios.

---

<sup>14</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 770/67.

<sup>15</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 476/73.

<sup>16</sup> Declaraciones de José María Bosch Aymerich durante su discurso en la entrega de la Mención Honorífica a la Trayectoria Profesional concedida por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid en 2009 (<http://www.youtube.com/watch?v=gxYTQ-0dFVU>).

Dejando al margen esas elucubraciones, aquí nos interesa señalar que en 1971 *Levitt-Bosch Aymerich* retomó el proyecto de la urbanización Monteclaro, introduciendo algunas modificaciones puntuales en las zonas de protección de la carretera que cruzaría la urbanización y en la distribución de las parcelas de los equipamientos comerciales, deportivos y educativos. Más sustancial fue el se pasó de un programa de 667 viviendas a otro de 700 viviendas<sup>17</sup>.

De acuerdo con la memoria del nuevo proyecto para la urbanización de Monteclaro de 1971 elaborado por *Levitt-Bosch Aymerich*, en cuanto al diseño, el objetivo era la creación de un espacio residencial con una composición horizontal que tuviese continuidad física. El efecto debía conseguirse mediante un ajardinamiento uniforme de las parcelas con praderas y macizos florales, sin cerramiento alguno. Esta composición del espacio verde privado, era una clara referencia a los paisajes de los suburbios americanos de viviendas unifamiliares construidos por la empresa *Levitt & Sons* en los años cuarenta y cincuenta.

Otra de las similitudes con el modo de hacer de la empresa americana era el hecho de que las viviendas previstas estarían construidas por la propia empresa promotora y no por los compradores de las parcelas como se preveía en el proyecto original de los años sesenta. Además, como en EEUU, la empresa utilizaría solo cuatro modelos concretos de casas para toda la urbanización, lo que por un lado ofrecía a la empresa las ventajas de la construcción en serie de las viviendas comprobadas en EEUU y por otro lado permitiría realzar aún más la composición de un conjunto residencial uniforme.

El proyecto redactado por *Levitt-Bosch Aymerich*, fue aprobado definitivamente por la COPLACO, junto con el proyecto de parcelación, el 26 de septiembre de 1973. Ese mismo año salieron a la venta los cuatro modelos de vivienda ofertados por la promotora en Monteclaro, chalés de 6 a 10 habitaciones, para cuya compra se pedía el desembolso del 25 % del precio y se ofrecía un pago aplazado en 12 años para hacer frente al resto del importe<sup>18</sup>.

A mediados de los años setenta estaban en construcción las primeras fases de la urbanización, el club deportivo y el equipamiento educativo privado, y a finales de esa década el proyecto se encontraba prácticamente finalizado. La venta de viviendas fue un éxito y pronto

<sup>17</sup> Archivo COPLACO, Acuerdo 476/73.

<sup>18</sup> ABC 4/06/1974 p.4.

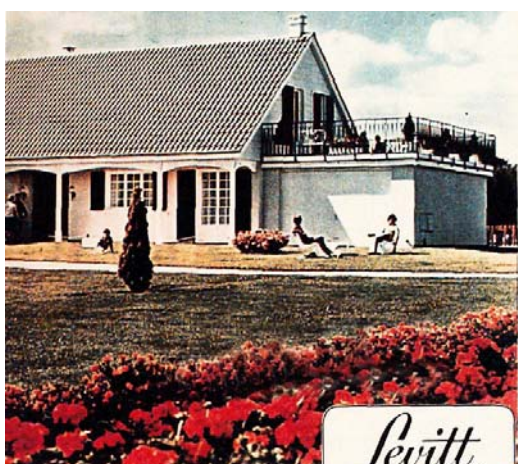


muchos personajes de las elites del momento instalaron allí su residencia permanente.

Una de las diferencias fundamentales de Monteclaro con respecto a otras urbanizaciones exclusivas que se estaban construyendo en los alrededores de Madrid en la misma época, era que *Levitt-Bosch Aymerich* ofrecía casas construidas para entrar a vivir en el momento de la compra, con todos los equipamientos interiores de la vivienda necesarios. Esto suponía una importante novedad frente a promociones como La Moraleja, Somosaguas, La Florida o Puerta de Hierro, donde se vendían parcelas para que el comprador edificase su vivienda.

Desde el comienzo, la empresa promotora utilizó profusamente en el marketing de Monteclaro el sello *Levitt* para acreditar la experiencia de este tipo de conjuntos residenciales. En la publicidad de 1973 se insistía en que *Levitt* ya había construido 125.000 viviendas unifamiliares en distintos países de Europa y en EEUU, siendo el "primer constructor mundial de casas individuales". Monteclaro, era la primera urbanización de gran tamaño con tipologías de viviendas uniformes dedicada a las elites madrileñas y sin duda debió hacerse necesario difundir la imagen de un modo de vida que ya había funcionado en Estados Unidos con las llamadas "Levittowns" insistiéndose en que Monteclaro era una de ellas.

**Figuras 11.10, 11.11 y 11.12.** Imágenes publicitarias de la urbanización Monteclaro. Fuente: ABC 24/04/73 p.133 y ABC 14/11/1980 p.90.



**Levitt**

125.000 casas construidas

**Monteclaro**  
Una realización Levitt Bosch Aymerich

En MONTECLARO, hoy se hace realidad la ideal forma de vivir de siempre. Un modo de vida diferente, racional, integrado en la naturaleza misma. Una nueva filosofía del urbanismo que transforma y mejora la forma de vida. MONTECLARO ES UNA VERDADERA CIUDAD PLANEADA con visión moderna. Más de 400 chalets que componen una auténtica Comunidad residencial integrada como un todo en una hermosa parcela.

En MONTECLARO todo está perfecto: siempre actualizado. Desde el modelo de chalet adaptado a su familia, a los complementos necesarios que el saber vivir impone: todo como colegio, zona deportiva, club social, etc.

Todo ello, en el centro de la ciudad, que en espacios múltiples se encierrará en la puerta de su chalet, y todo el mundo que los quiere, la selección y la agitación no les harán falta.



**Monteclaro**  
el Chalet Universal

**Levitt**

Las mejores formas de construcción

Todos los caminos conducen a MONTECLARO

**En Madrid-entre El Plantío, Majadahonda y Pozuelo-hay una "Ciudad Levitt"...**

COMO LAS FAMOSAS "Levittowns" DE LONG ISLAND, PENNSYLVANIA, NEW JERSEY, ETC.

El discurso publicitario de los años setenta también hacía hincapié en la propuesta de un "estilo de vida europeo", que implicaba vivir cerca de la ciudad pero "sin los ruidos, polución o aglomeraciones" de la misma. Monteclaro se presentaba como un modo diferente de vivir, con todas las comodidades de los equipamientos privados y sobre todo con las ventajas de estar "integrada en la naturaleza misma". Las referencias al estilo de vida americano que pretendía venderse se transmitieron incluso insertando en la publicidad dibujos de figuras de Hollywood, como Marilyn Monroe, con el trasfondo de la urbanización. Se buscaba transmitir la idea de que existe un modo de vida propio de este tipo de urbanizaciones que las distingue de cualquier otro espacio residencial de calidad: "vivir en un pueblo Levitt no es solo comprar una casa, sino cambiar de vida", un lugar donde se estar de "vacaciones todo el año".

**Figuras 11.13, 11.14 y 11.15.**

Imágenes publicitarias de la urbanización Monteclaro. Fuente: ABC 28/03/1980 p.16, ABC 13/02/1978 p.93 y ABC 01/11/1973 p.10.

**la humanidad avanza si vive:  
más libre, más cómoda, y mejor  
comunicada**



Personas claves que han pasado por la historia de la humanidad pensaron que el vivir más libre, más cómodo y mejor comunicado eran aspectos básicos para una mayor realización humana. Fue por eso que construimos Monteclaro un conjunto de chalets en plena naturaleza. Una naturaleza muy próxima a Madrid. Un estudiado conjunto urbanístico que permite una vida más libre, más cómoda, y mejor comunicada.

**Levitt**

**Monteclaro**  
el placer de vivir.

EL PLANTEO: Adaptación al medio natural. EL DISEÑO: Adaptación al medio natural. EL MODELO: Adaptación al medio natural.

Para más información: Montecarlo S.A. - 11.147.1.1111

**Modelo Densia 180 m²**



LEVITT tiene el gusto de invitarles a visitar Monteclaro todos los días, incluidos festivos, de 10.30 a 14.30 y de 16.00 a 19.00 h.

Parcela mínima ajardinada de 1.000 m²

**Levitt**  
LEVITT BOSCH-AMERICH

**Monteclaro**  
EMPEZAR A VIVIR  
UNA REALIZACIÓN LEVITT

¡Llámanos a los Telés: 212 13 90 y 715 29 41 para concertar una entrevista personal, o bien venga a visitarnos en la Urbanización.

**Europa a las  
puertas de Madrid.**



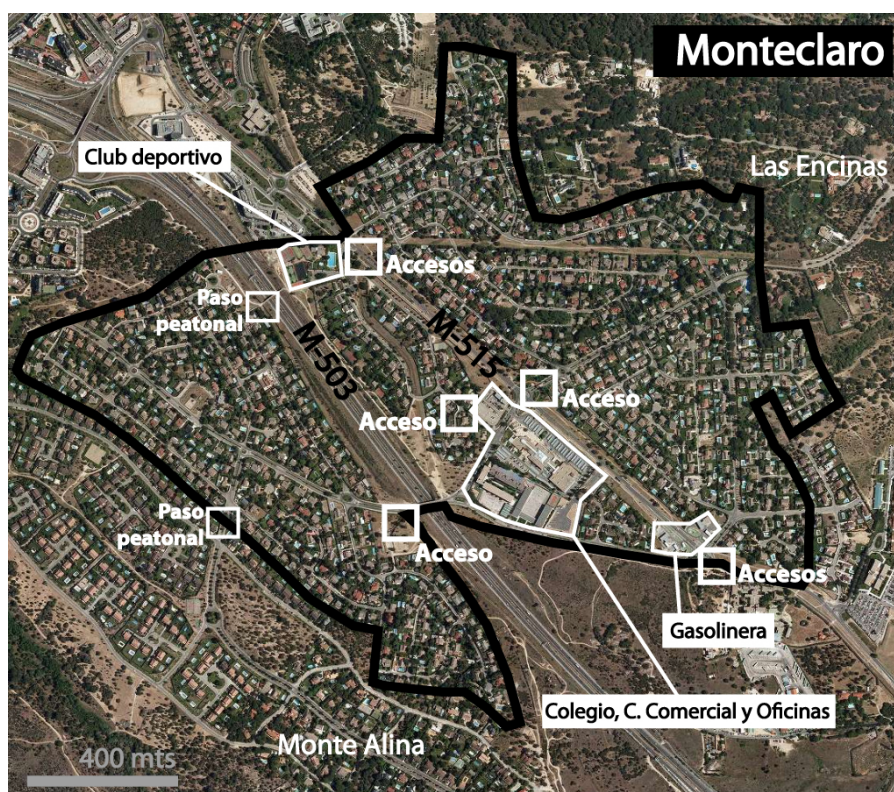
En la misma línea de transmisión de un estilo de vida propio, los anuncios de la promotora lanzaron mensajes de cargado contenido machista, con eslóganes como "si no quiere vivir en Monteclaro no traiga a su mujer", en Monteclaro tiene "todos los detalles que hacen que una mujer se sienta totalmente satisfecha de su hogar", "9 de cada 10 madrileños si pudieran se irían a vivir a una isla



desierta, sus mujeres no" o en Monteclaro "su señora no se sentirá sola durante esa cantidad de horas que Vd. pasa alejado de su casa"<sup>19</sup>.

### 11.2.2. La urbanización Monteclaro en la actualidad

Si asumimos como ciertas las informaciones de la publicidad, en 1978 ya estaban vendidas y habitadas 500 viviendas en Monteclaro<sup>20</sup>. De lo que no cabe duda es que a comienzos de la década de los ochenta la urbanización ya estaba funcionando a pleno rendimiento, aunque aún estaba pendiente la construcción de algunos equipamientos, pues solo se había levantado el colegio privado Everest de los Legionarios de Cristo, que abrió sus puertas en 1982<sup>21</sup>. Diez años más tarde ya se había construido el nuevo centro comercial de la urbanización y a mediados de los noventa se encontraba en funcionamiento la nueva carretera M-503 que dividía en dos la urbanización.



**Figura 11.16.** Croquis de la urbanización Monteclaro sobre la fotografía aérea de 2009. Fuente: DGUET. Elaboración Propia.

El impacto ambiental de esta nueva carretera, con dos carriles por sentido, ha sido mínimo para la urbanización ya se construyó por

<sup>19</sup> La fuente de para este análisis del discurso publicitario de Levitt-Bosch Aymerich en la promoción de Monteclaro se ha realizado mediante la revisión de los anuncios insertos en el diario ABC entre 1973 y 1984.

<sup>20</sup> ABC 23/02/1978 p.93.

<sup>21</sup> <http://www.colegioeverest.es/articulos/?se=8&ca=10&te=2>

debajo del nivel de la misma. Sin embargo, esta solución no gustó a los propietarios de Monteclaro que pedían la construcción de un túnel en el tramo en que la carretera atravesaba la zona residencial. Los vecinos alegaban que la vía no cumplía con la Directiva de Impacto Ambiental de Europa y alzaron recursos contra la construcción de la infraestructura ante la Comisión Europea, después de no lograr ningún resultado en sus denuncias interpuestas en la Audiencia Provincial de Madrid<sup>22</sup>. Finalmente, la carretera quedó tal y como se había proyectado, a distinto nivel pero sin túnel. En este caso, las exigencias de este núcleo residencial de lujo no llegaron a buen término y en contra de la postura adoptada por los propietarios, hay que tener recordar que el proyecto de esa vía rápida que cruzaba la urbanización ya estaba previsto en los planes de los años sesenta y había sido recogido en el Plan Parcial de Monteclaro aprobado en 1973.

No obstante, la estructura de Monteclaro está muy condicionada por las dos carreteras que atraviesan el conjunto y que actúan como importante barrera entre los distintos sectores que quedan al norte de la M-515 y al sur de la M-503. Entre ambos viales, quedan otras zonas residenciales a su vez separadas por el Centro Comercial y el Colegio. Por tanto, Monteclaro está compuesta de varios sectores residenciales cerrados sin continuidad física, y cuentan cada uno con un control de acceso, gestionado por los servicios de vigilancia privada comunes de todo el conjunto.

**Figura 11.17** Fotografía aérea oblicua de un sector de Monteclaro en 2009. Fuente: DGUET.

**Foto 11.3.** Una de las entradas con control de acceso a la urbanización Monteclaro. Fot. AGC.



En sus casi tres década de funcionamiento, esta urbanización no ha perdido en ningún momento la categoría de espacio residencial de alto standing y como pudimos comprobar a través del análisis del capítulo anterior sobre los precios de venta de viviendas del año 2011,

<sup>22</sup> ABC 11/05/1993 p.67.



en Monteclaro la muestra arrojaba que el 82,9 % de la casas en oferta tenían un precio igual o superior al millón de euros y el 13,4 % del total igualaba o superaba la cifra de dos millones de euros, llegando al máximo de 5 millones, y siendo prácticamente imposible adquirir aquí una vivienda por debajo de los 800.000 euros. Estos precios suponen un filtro eficaz para hacer de Monteclaro un lugar exclusivo y de lujo. Ya en 1981, cuando la promotora *Levitt-Bosch Aymerich* había realizado otras dos urbanizaciones en Madrid uno de sus directivos reconocía que los precios de venta de casas en Monteclaro eran más de dos veces superiores a los de las otras promociones de la misma empresa<sup>23</sup>.



Monteclaro es hoy en día una lujosa urbanización cerrada que cuenta con 7 accesos controlados por barreras para el tráfico, cámaras de vigilancia y servicio de guardias de seguridad privada las 24 horas del día. Aún conserva el paisaje propio de un barrio suburbial americano, aunque muy transformado. En el trabajo de campo, solo hemos podido identificar una vivienda que mantiene la composición original, sin valla perimetral, con la pradera llegando al límite de la parcela, tal y como fueron diseñadas en los años setenta (**Foto 11.4**).

**Fotos 11.4, 11.5, 11.6 y 11.7.** Detalles de viviendas y calles de la urbanización Monteclaro (Foto AGC).

<sup>23</sup> En 1981 una casa de Levitt-Bosch en Montellano costaba alrededor de 5.500.000 pesetas, en Montegolf entre 6.550.000 y 6.950.000 pesetas y en Monteclaro entre 14.000.000 y 16.850.000 pesetas (ABC, 26/11/1981 p.112).

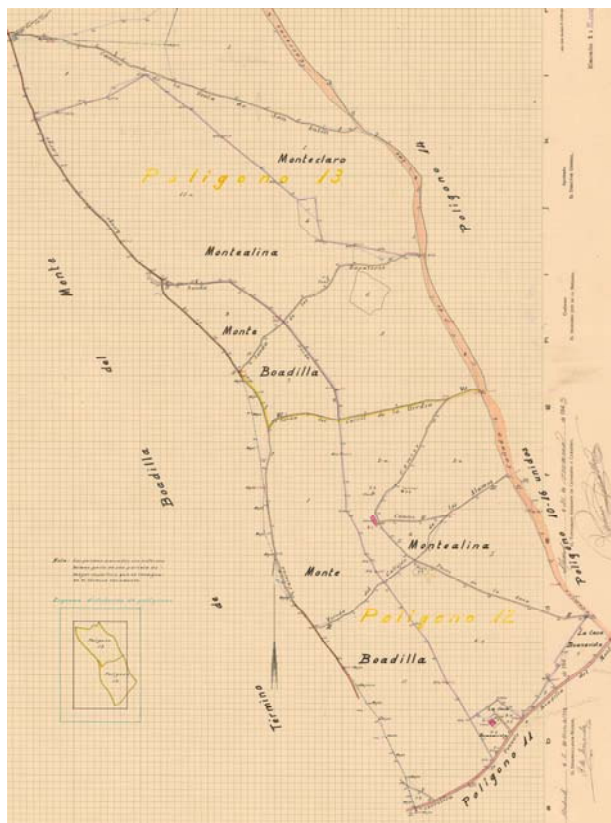
La mayoría de las parcelas se han cerrado con setos o vallas de altura considerable que ya no permiten la vista de las casas desde la calle y han puesto fin a la pretendida imagen de conjunto que debió proporcionar el antiguo ajardinamiento privado continuo y uniforme. En algunas propiedades se conserva un vallado de madera pintado de blanco de un metro de altura aproximada, que debió ser una solución de cerramiento acordada por la promotora o la comunidad de propietarios para todas las parcelas (**Figura 16**). Sin embargo, lo más común es encontrar calles donde cada propietario ha solucionado el cerramiento de forma particular llevando hasta el mismo borde de la calle los sistemas adoptados, pero respetando el retranqueo el vallado de algo más de un metro. El resultado es un espacio público sin aceras para peatones, con un aspecto caótico completamente alejado de la uniformidad buscada por los promotores en el proyecto original (**Fotos 11.6 y 11.7**).

La segregación espacial de los usos residenciales y los equipamientos comerciales y educativos, hacen poco atractiva a los no residentes la entrada a los sectores de viviendas. Más aún, cuando como hemos señalado, en Monteclaro no existe ningún espacio verde de uso público acondicionado. Tan solo algunas calles cuentan con bulevares ajardinados y el único espacio destacable es la zona libre que acompaña a las torres de alta tensión en el sector norte del conjunto.

### ***11.3. Monte Alina. La apuesta de Levitt por las urbanizaciones de lujo en Pozuelo de Alarcón***

Con el análisis de la urbanización Monte Alina, queremos completar la visión de la participación de *Levitt* en la construcción de los paisajes residenciales exclusivos de Pozuelo de Alarcón. La contribución de la empresa *Levitt-Bosch Aymerich* en el desarrollo de Monte Alina guarda ciertas similitudes con el caso de Monteclaro, ya que la promotora entró en la urbanización cuando el proyecto ya estaba en marcha. Sin embargo, en Monte Alina *Levitt-Bosch* no llevó a cabo todo el proceso de creación de la pieza residencial sino que solo construyó la última fase de la misma, cuando el resto ya estaba urbanizado, parcialmente vendido y construido.

Desde los años cuarenta, el polígono de monte alto y bajo llamado Monte Alina ya estaba configurado con los límites que luego tendría la urbanización y pertenecía mayoritariamente a José Yangüas Messía. Como vimos anteriormente, lo mismo ocurría con las finca aledañas de Monteclaro y Prado Largo, perteneciente al Monte de Boadilla, que en ese momento ya tenían los límites que más tarde delimitarían las urbanizaciones de lujo.



**Figura 11.17.** Detalle de la cartografía catastral de 1945 realizada por el Instituto Geográfico y Catastral. En la imagen se observan los polígonos de Monte Alina, Prado Largo y parte de Monteclaro. Fuente: IGN.

El propietario de Monte Alina, José Yangüas Messía, fue catedrático de derecho en la Universidad Central de Madrid, miembro de la Real Academia Ciencias Morales y Políticas, diputado conservador y ministro de Estado en el Directorio de Primo de Rivera; más tarde, tras la Guerra Civil fue nombrado por Franco como embajador ante la Santa Sede, puesto que ocupó entre 1939 y 1942 (Davara, 2005:260). En lo personal cabe destacar que contrajo matrimonio con María del Rosario Pérez de Herrasti y Orellana, hija del Conde de Antillón y de la Marquesa de Albaida. El propio Yangüas Messía ostentaba el título de Vizconde de Santa Clara de Vedillo, por tanto puede decirse que fue un personaje de la elite madrileña, de la elite académica, política y nobiliaria.

Desconocemos cómo el matrimonio Yangüas-Herrasti se hizo con la propiedad de Monte Alina, pues según la información catastral

de 1875 este sector se encontraba en ese momento parcelado en diversas fincas y en manos de distintos propietarios, con uso de cultivo de cereal<sup>24</sup>. En todo caso, en 1966 eran los promotores de la urbanización e hicieron la primera solicitud a la COPLACO para urbanizar Monte Alina. Solicitaban la aprobación de una urbanización para un polígono de 163,64 hectáreas, de las cuales afirmaban que 159,71 hectáreas eran de su propiedad, es decir, el 97,5 % del terreno<sup>25</sup>. Una pequeña parte del suelo estaba localizada en el término municipal de Boadilla del Monte, pero mayoritariamente la finca pertenecía a Pozuelo de Alarcón.

En 1966 los promotores justificaban ante la COPLACO la oportunidad de urbanizar Monte Alina aduciendo que tenía unas características óptimas para el desarrollo de una ciudad jardín en cuanto a clima, la visibilidad y la ubicación dentro de los municipios que el Plan General de 1963 había clasificado como propicios para el establecimiento de ciudades jardín de esparcimiento y recreo. Por otro lado, alegaban que los suelos en cuestión eran muy pobres desde el punto de vista agrícola y apenas reportaban rendimientos.

El Plan General de 1963 calificaba esta zona como rústico-forestal en proyecto y estaba incluida dentro de los límites del Anillo Verde de Madrid, sin embargo, la COPLACO dio el primer visto bueno para la redacción del planeamiento parcial de la urbanización de Monte Alina en el mismo año de 1966, permitiendo el uso de parcelas residenciales con un tamaño medio de 2.500 m<sup>2</sup>. El resultado de esta permisividad de la COPLACO sería una vez más la mengua del Anillo Verde metropolitano, al que Monte Alina mordería 108,6 hectáreas<sup>26</sup>.

Un año más tarde, los promotores firmaron un Plan Parcial para Monte Alina, formando parte de una Junta de Compensación que incluía a dos propietarios de 2,44 hectáreas dentro del polígono. La previsión del plan era construir 422 parcelas residenciales para viviendas unifamiliares aisladas que ocuparían 105,4 hectáreas, dedicar otras 49,09 hectáreas a espacios libres y 9,1 hectáreas más para los viales, contando con la construcción de un equipamiento cívico comercial. José Yangüas y M<sup>a</sup> del Rosario Pérez de Herrasti se comprometían a través de un documento notarial a la futura conservación de los viales, los espacios públicos y las redes de

---

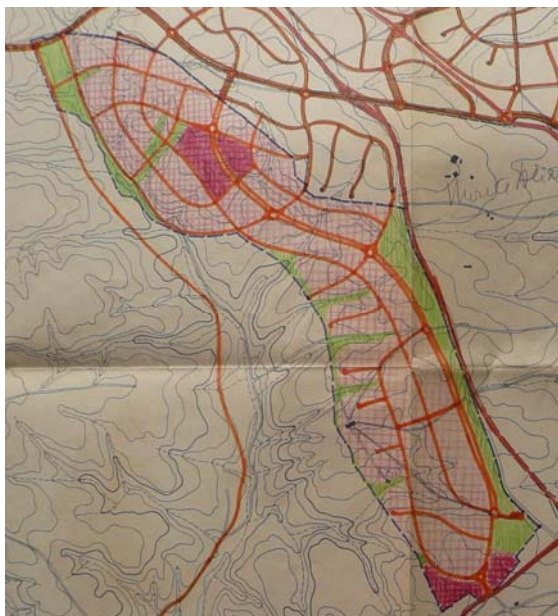
<sup>24</sup> IGN.

<sup>25</sup> Archivo COPLACO Acuerdo 665/66.

<sup>26</sup> Informe de 1980 recogido en el PAI Noroeste.



suministro de la urbanización, responsabilidad que más adelante recaería en los futuros propietarios de las parcelas en tanto no se llegase a un acuerdo de cesión con los Ayuntamientos. Así mismo, se comprometían a incluir en los contratos de venta de las parcelas la obligatoriedad por parte de los compradores de repoblar el 30 % de la superficie, con un porcentaje mínimo de coníferas.



Según las Ordenanzas incluidas en el Plan Parcial, las parcelas residenciales serían indivisibles y podrían contar con cerramientos con una altura máxima de 2,50 metros. No se permitían usos no residenciales pero se admitían gabinetes u oficinas para uso del titular de la vivienda. Las edificaciones tendrían una ocupación máxima del 15 % de la parcela para aquellas con superficie de 1.000 m<sup>2</sup> y del 10 % para las de 2.500 m<sup>2</sup> o más. Los proyectos de edificación serían realizados por los compradores de las parcelas y tendrían una composición libre, advirtiéndose solo la prohibición de usar colores que destacasen excesivamente en el entorno<sup>27</sup>.

La aprobación definitiva del Plan Parcial llegó en 1968 (Acuerdo 261/68) y en 1975 se habían iniciado las obras de urbanización de las calles de Monte Alina. En ese momento, los promotores tramitaron una modificación del Plan Parcial que fue aprobada por la COPLACO, donde se rectificaba la ubicación de los espacios verdes, las parcelas dedicadas a equipamientos y el trazado viario del norte del polígono.

**Figuras 11.18 y 11.19.** Planos del Avance de ordenación de Monte Alina levantados en 1966. Fuente: Archivo COPLACO Acuerdo 413/67.

<sup>27</sup> Archivo COPLACO Acuerdo 413/67.

Los potenciales compradores eran por tanto, clases altas residentes en Madrid a los que se ofrecía vivir "en un mundo muy exclusivo y muy natural". La idea de exclusividad también se ligaba al concepto del éxito, transmitiendo el mensaje de que se trataba de una urbanización para triunfadores: el lugar de residencia era el propio símbolo del éxito. En este sentido los anuncios rezaban: "lo único que hemos limitado en Monte Alina son los propietarios", "podrá disfrutar de su boque privado", en una "compañía agradable con aficiones afines". Para tratar de diferenciarse de otras urbanizaciones, apostaban por la idea de un producto singular con frases como "en Monte Alina hay un poco más de lujo" y "un poco más de bienestar". Con esto último, se referían a la seguridad de la urbanización, que ya en los años setenta estaba vallada, contaba con control de acceso y

servicio de guardas las 24 horas del día. Sin duda, se trataba de vender un espacio segregado de primera residencia para clases altas.

Por otro lado, no hay que perder de vista que la publicad de Monte Alina también se inclinaba por difundir el mensaje de que la compra de una parcela era una sólida inversión a largo plazo: “la inversión en tierra es la más segura y productiva y si además el lugar es de los más representativos, la elección no admite dudas”, por otra parte decían: “en los alrededores de Madrid apenas existen zonas análogas aptas para la creación de un bosque urbanizado”. También hay que apuntar, que desde 1973 la promotora aseguraba en su publicidad que la urbanización contaría con iglesia, hotel, clínica, farmacia, centro escolar, centro comercial, club social y zona polideportiva. En 1974 publicitaba también la venta de las parcelas a privados para construir los edificios de los servicios y equipamientos<sup>28</sup>.

Casi una década más tarde, en 1984 la parte sur de la urbanización ya estaba concluida y se habían levantado alrededor de cien viviendas, quedando aún muchas parcelas sin edificar. En ese momento la empresa *Levitt-Bosch Aymerich* entró en la construcción de la urbanización haciéndose cargo de la última fase que quedaba sin desarrollar en el sector norte<sup>29</sup>. A partir de ese año, *Levitt-Bosch* comenzó en esa zona la construcción de viviendas unifamiliares aisladas de gran lujo con piscina, en base a varios modelos concretos, como había hecho en Monteclaro, contando todos ellos con al menos dos salones, sala de estar, despacho-biblioteca, comedor, 5 dormitorios y área de servicio. En total, entre 1984 y 2000 la promotora levantó un total de 141 viviendas en una superficie aproximada de 33 hectáreas, lo que significa que *Levitt-Bosch* desarrolló el 31 % de la superficie de uso residencial de Monte Alina. La estructura de este sector se basó en la creación de conjuntos de 2 ó 3 hectáreas con una pequeña plaza central, en torno a la cual se organizaban de 9 a 15 viviendas.

En cuanto al los equipamientos de la urbanización, en los años ochenta se construyeron los dos únicos con que cuenta el conjunto. En 1980 se levantó sobre una parcela de 17.200 m<sup>2</sup> el edificio del Centro de Ejercicios Espirituales Nuestra Señora de los Reyes, dedicado a actividades de grupos católicos ligados a los

<sup>28</sup> ABC 07/10/1973 p.180, ABC 28/09/1973 p.4, ABC 01/02/1974 p.4, ABC 13/01/1974 p.2, ABC 19/04/1975 p.71, ABC 22/11/1975 p.4, ABC 29/05/1976 p.4, ABC 26/06/1976 p.4, ABC 30/06/1978 p.102.

<sup>29</sup> Archivo Municipal de Pozuelo de Alarcón, 3 A8898.

jesuitas, y en 1989 se construyó el edificio del Colegio Hispano-Inglés en una parcela de 9.800 m<sup>2</sup>. Este centro educativo privado fue comprado en 1996 por la asociación católica Unión Lumen Dei, cambiando su nombre por el de Colegio Hispano-Irlandés Santa María de Fátima<sup>30</sup>.

A finales de los años noventa la urbanización se encontraba prácticamente consolidada con la finalización de la fase construida por *Levitt-Bosch*. Sin embargo, actualmente quedan aún numerosas parcelas vacantes en la parte sur de Monte Alina, así como las parcelas previstas para usos comerciales y deportivos, que suman un total de 50.230 m<sup>2</sup>.



**Figuras 11.22 y 11.23.** Imágenes de la fotografía aérea oblicua del 2009, tomadas como ejemplo de los distintos paisajes de la urbanización. A la izquierda el sector de Levitt con unitaria y a la derecha construcciones individuales de la etapa anterior. Fuente: DGUET.

Hoy en día, Monte Alina forma un conjunto residencial de gran lujo y exclusividad con una estructura más heterogénea en el sector del sur, donde las parcelas varían en cuanto a tamaño y estilo constructivo, en un ambiente dominado por la gran densidad de arbolado, mientras que la zona norte de la urbanización construida por *Levitt*, presenta un paisaje urbano más homogéneo, con casas que siguen un mismo modelo constructivo, fiel al estilo americano de la promotora, y el arbolado es significativamente más escaso<sup>31</sup>.

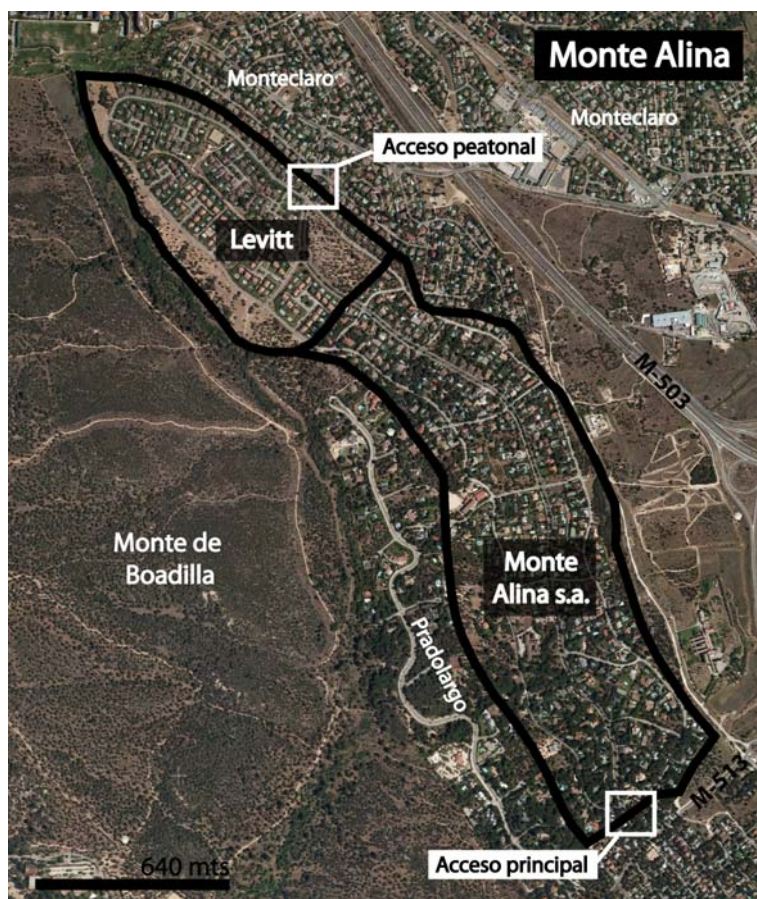
Cabe señalar, que en los proyectos iniciales se contemplaba la conexión de los viales de Monte Alina y Monteclaro. Esta comunicación de la urbanización fue ejecutada en una sola vía, la calle Higuera. Sin embargo, a principios de los años noventa la urbanización Monteclaro levantó un muro que separa ambos núcleos y que en la actualidad cuenta con una pequeña puerta que permite el paso peatonal entre las dos zonas residenciales construidas por *Levitt*-

<sup>30</sup> Este colegio segrega a los alumnos por sexos y ha recibido numerosas denuncias por discriminación (El País, 13/01/1996 y El País, 20/01/1996).

<sup>31</sup> En el sector sur se encuentra una parcela residencial de 28.000 m<sup>2</sup> de superficie que corresponde con la casa original de los años cuarenta de la finca Monte Alina.



*Bosch*. Desconocemos el motivo de la construcción de esta barrera, aunque probablemente responda a la búsqueda un mayor control de acceso por parte de Monteclaro<sup>32</sup>.



Fotos 11.8 y 11.9. Arriba entrada peatonal que comunica con Monteclaro y abajo imagen de una vivienda de *Levitt-Bosch* en el sector norte de Monte Alina. Fot. AGC.

**Figura 11.24.** Croquis de Monte Alina sobre la fotografía aérea de 2009. Fuente: DGUET (CAM). Elaboración propia.

Hemos destacado que Monte Alina es un enclave cerrado de gran exclusividad, pero además hay que insistir en su logrado sistema de seguridad, con un solo acceso localizado junto a la carretera M-513 fuertemente custodiado, vigilantes de seguridad privada las 24 horas del día y elementos claramente disuasorios para los no residentes, ajardinamiento con símbolos de la urbanización, paneles luminosos en el control de entrada y un carril especial para los coches de las visitas. Quizás este completo programa de seguridad fuera una de las razones que llevó al ex presidente del Gobierno José María Aznar a adquirir en 1999 una de las casas *Levitt* para instalar su futura residencia principal una vez dejara las labores de gobierno. La familia

<sup>32</sup> Los vecinos de Monte Alina se quejan de las malas comunicaciones de la urbanización, pues para acceder en coche al centro comercial más cercano, en Monteclaro, deben dar un considerable rodeo (ABC 04/02/1992 p.18).

Aznar adquirió por 98.000.000 de pesetas un chalet con 600 m<sup>2</sup> construidos en una parcela de 1.600 m<sup>2</sup>, en régimen de comunidad de vecinos para el mantenimiento en una zona ajardinada común y dos pistas de tenis que comparte con otras casas. Allí se trasladaron en 2004, cuando el chalé ya se valoraba en 1.800.000 euros. Tras la llegada de los Aznar la fama de la urbanización saltó a la fama como lugar exclusivo y de lujo, y pronto instalaron allí su residencia otros altos dirigentes del Partido Popular<sup>33</sup>. Sin duda, hoy Monte Alina es una de las urbanizaciones más lujosas y elitistas de Madrid.

**Fotos 11.10 y 11.11.** Imágenes de la entrada a Monte Alina con el control de acceso. A la derecha, en los jardines se encuentra



#### ***11.4. Otras realizaciones de Levitt-Bosch Aymerich en Madrid***

A continuación exponemos brevemente las promociones que la empresa *Levitt-Bosch* ha realizado en Madrid en los últimos 38 años. Como veremos, la mayoría de ellas son núcleos residencias de alta calidad, en los que generalmente la empresa ha prolongado la experiencia de Monteclaro con la construcción de viviendas unifamiliares con un número limitado de modelos, imprimiendo un estilo propio en todos ellos. No obstante, en estos años la promotora también ha diversificado su negocio inmobiliario con actuaciones en áreas de clase media como Moratalaz, introduciendo la tipología de bloques plurifamiliares y realizando edificios para usos terciarios. A pesar de todo, no cabe duda de la especialización de Levitt-Bosch en la construcción de espacios residenciales de alto standing, localizados en las zonas más selectas de Madrid. Desde 1973 ha edificado en la

<sup>33</sup> ABC 29/09/1999, ABC 17/04/2004, El Mundo 14/12/2003, El País 15/04/2004.

región más de 3.353 viviendas ocupando una superficie aproximada de 337 hectáreas (**Cuadro 11.1**).

Seguiremos un orden cronológico en la descripción de las promociones de *Levitt-Bosch* en Madrid. Así, en 1973, tres años después de la puesta en marcha de Monteclaro, la promotora lanzó la venta de una nueva urbanización, Montegolf, en el término municipal de Collado Mediano, a 45 kilómetros del centro de la capital. Se trataba de una promoción abierta de 30 hectáreas con 459 viviendas unifamiliares adosadas organizadas en torno a un pequeño campo de golf diseñado a modo de bulvar abierto, con equipamientos deportivos privados y club social. Junto con la urbanización Ciudadcampo de San Sebastián de los Reyes, fueron urbanizaciones pioneras en Madrid en la incorporación de del equipamiento del golf como eje del núcleo residencial y reclamo de un estilo de vida diferenciado frente a otras promociones.



**Mapa 11.1.** Localización de las promociones de *Levitt-Bosch Aymerich* en Madrid. Elaboración propia.



Municipio	Promoción	Fecha	Nº viv	Sup. has	Tipología	Parcela	Sup. viv
Pozuelo de Alarcón	Monteclaro	1973	700	170	Uni. aislada	1000-2.000	180-350
Collado Mediano	Montegolf	1976	459	30	Uni. adosada	200	180-210
Becerril de la Sierra	Montellano	1981	425	21	Uni. pareada	300-500	130-250
Alcobendas	Levitt Park I y II	1983-84	66/76	7,0/8,2	Uni. aislada	500-1000	260-300
Pozuelo de Alarcón	Monte Alina	1984-00	141	33	Uni. aislada	1300-1600	350-400
Alcobendas	Soto Park I y II	1985-88	44/56	1,8/1,1	Uni. adosada	130-180	160-200
Majadahonda	Green Park	1988-89	114	3,2	Uni. adosada	168-450	130-150
Madrid / Aravaca	Jardines Valdemarín	1993	128	1,0	Plurifamiliar	-	196-400
Las Rozas	Aptos Mallorca	1996	106	1,2	Plurifamiliar	-	53-71
Las Rozas	Levitt Gardens	1996-98	254	16	Uni. aislada	375-600	300
Madrid / Moratalaz	Jardines de Praga	1997	-	0,3	Plurifamiliar	-	70-90
Majadahonda	Huerta Vieja	1997	68	3,0	Uni. aislada	260-430	230-380
Madrid / Moratalaz	Arroyos Moratalaz	1998-00	41	-	Plurifamiliar	-	110-178
Las Rozas	Jardines de Sitges	1999	100	1,1	Plurifamiliar	-	96-156
Madrid / Aravaca	Villa Adriana	2000	216	2,2	Plurifamiliar	-	130-143
Alcobendas	Altos de la Moraleja	2000	16	3,0	Uni. aislada	1.400-1.500	375
Las Rozas	Alto Lazarejo	2005	300	34	Uni. aislada/adosada	300-900	300-400
Madrid / Aravaca	Valle Toranzo	2009	18	5,3	Uni. aislada	2.500	500
Madrid / Aravaca	Valdemarín Este	2010	25	2,3	Uni. aislada	760-1.100	440-676

**Cuadro 11.1.** Promociones realizadas por Levitt-Bosch Aymerich en la provincia de Madrid. Fuente: ABC, [www.levitt.es](http://www.levitt.es), DGC y trabajo de campo. Elaboración propia.

A mediados de los años setenta *Levitt-Bosch* construyó en el vecino municipio de Becerril de la Sierra, a 50 kilómetros de Madrid, la urbanización abierta Montellano, compuesta por 425 viviendas unifamiliares pareadas en un conjunto abierto de 21 hectáreas con equipamientos deportivos privados y club social, puesta a la venta en 1981.

Ambos casos, debieron concebirse en un primer momento como urbanizaciones de segunda residencia, por su lejanía a la capital, aunque Collado Mediano contaba con la ventaja de la conexión por ferrocarril con la capital. Cabe señalar que en la actualidad la mayor parte de las casas de ambas urbanizaciones están orientadas al uso de vivienda permanente. Las dos cuentan con servicios de vigilancia privada, pero no puede decirse que se trate de núcleos de lujo o exclusivos en función de su precio, pues en Montellano se encuentran casas a la venta por 345.000 euros y en Montegolf por 290.000 euros, sin embargo, son urbanizaciones de alta calidad dentro de su entorno y con claro aire de zona residencial estadounidense<sup>34</sup>.

En 1983 *Levitt-Bosch* levantó la primera fase de dos conjuntos residenciales separados entre sí, denominados Levitt Park (I y II), dentro del núcleo de La Moraleja, que ya entonces era uno de los más segregados y exclusivos de Madrid. Son promociones cerradas de alta calidad formadas por 66 y 76 viviendas unifamiliares aisladas respectivamente, en parcelas de entre 500 y 1000 m<sup>2</sup> de superficie. En 1985, la empresa realizó otras dos promociones cerradas contiguas en la zona de El Soto de La Moraleja, llamadas Soto Park (I y II),

<sup>34</sup> Precios de venta en junio de 2011 ([www.nestoria.es](http://www.nestoria.es), [www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)).



compuestas por un total de 100 viviendas unifamiliares adosadas y pareadas. Al estar insertas en una zona residencial donde todas las viviendas son de alto standing, estas promociones no destacan por encima de su entorno, pero certifican la orientación de *Levitt-Bosch* hacia el negocio inmobiliario del lujo. Sin embargo, cabe señalar las diferencias de precio de venta y por tanto de en las características de las viviendas, que actualmente se observa entre Soto Park, que rondan los 780.



En esas mismas fechas *Levitt-Bosch*, estaba llevando a cabo las gestiones para la puesta en marcha de un sector vacante de la urbanización Monte Alina en Pozuelo de Alarcón. El proceso llevado a cabo por la promotora tenía ciertos paralelismos con Monteclaro, pues Monte Alina fue proyectada por el propietario de los terrenos, que actuó como promotor particular, siendo aprobada por la COPLACO en 1968 para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas. Durante los años setenta se parcelaron y las primeras fases de la urbanización y se inició una lenta construcción de viviendas. En 1984 *Levitt* entró en el proyecto para construir la última fase con viviendas de lujo, acordes con el tono que ya entonces tenía este núcleo residencial cerrado.

La última realización de los años ochenta es el núcleo llamado Green Park, localizado en el municipio de Majadahonda, junto al casco de la población, formado por 114 viviendas adosadas en hilera que comparten una piscina privada. Es un conjunto donde las casas tienen acceso directo desde calles abiertas y que sin duda tiene buenas calidades, pero sin llegar a conformar un espacio de gran lujo.

**Fotos 11.12 y 1.13** Calle y casas de Montellano y entrada vigilada a la urbanización. Fot. AGC.



**Figura 11.25 y 11.26.** Fotografías aéreas oblicuas de Levitt Park I y Soto Park I, 2009. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

Ya en la década de los noventa, en 1993, *Levitt-Bosch* construyó por primera vez en Madrid una promoción de bloques plurifamiliares, abandonando la tradición de la empresa matriz norteamericana. Se trata de la urbanización Jardines de Valdemarín, situada en el barrio del mismo nombre, en el antiguo municipio de Aravaca. La promoción se levanta sobre una manzana de 1 hectárea, con cuatro bloques de cuatro alturas cerrados en torno a una piscina privada y un salón social. Cuenta con 128 viviendas de una gran calidad y amplias superficies, que llegan a alcanzar los 400 m<sup>2</sup>. Sin duda, se trata de un complejo muy exclusivo donde el precio de las casas en el mercado de segunda mano puede llegar a alcanzar el valor de 1.600.000 euros<sup>35</sup>.



**Foto 11.14.** Vista de la promoción Jardines de Valdemarín desde la Avenida de Valdemarín. Fot. AGC.

**Figura 11.27.** Fotografía aérea oblicua de la promoción Jardines de Valdemarín, 2009. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

La apuesta por diversificar la tipología residencial en las construcciones de *Levitt-Bosch* se materializó años más tarde con promociones de lujo en Las Rozas, con los Apartamentos Mallorca en 1996 y Jardines de Sitges en 1999, y en el barrio de Aravaca, con el exclusivo conjunto de Villa Adriana en el 2000. Especialmente llamativa es la actuación la promotora en el barrio madrileño de Moratalaz, donde entre 1997 y 2000 construyó varias promociones de

<sup>35</sup> Precio en junio de 2011 de un dúplex de 400 m<sup>2</sup> con 2 salones, 6 dormitorios, 5 baños y 2 plazas de garaje (idealista.com).

bloques de gran calidad. El barrio de Moratalaz, promovido por la empresa inmobiliaria Urbis a finales de los cincuenta, puede considerarse como un ejemplo de espacio residencial de clase media, alejado de las características de la exclusividad y el lujo. La actuación de Levitt-Bosch resulta, por tanto, un excentricidad en las localizaciones que hasta ese momento había buscado la empresa, en espacios consolidados de alta calidad residencial.

De hecho, el grueso de las actuaciones de vivienda unifamiliar llevadas a cabo por *Levitt-Bosch* desde mediados de los noventa se sitúan en Las Rozas, Majadahonda, La Moraleja y Aravaca. En el municipio de Las Rozas es donde *Levitt-Bosch* ha realizado en los últimos años las urbanizaciones de mayor tamaño, Levitt Gardens con 254 viviendas y Alto de Lazarejo con 300 viviendas, sumando ambas una superficie de 50 hectáreas. La composición de estos conjuntos es similar, formando manzanas de unas 20 casas aisladas que comparten una piscina privada en el centro. En el caso de Alto de Lazarejo también encontramos manzanas de viviendas unifamiliares aisladas e independientes que no comparten ningún equipamiento. Ambas urbanizaciones siguen la estética del suburbio americano y cuentan con servicios de vigilancia privada las 24 horas del día y pueden considerarse cerradas, ya que tienen control de acceso con garita y barrera, aunque ésta permanece abierta la mayor parte del tiempo. En cuanto al nivel de exclusividad marcado por el precio de venta de las casas, solamente algunas unifamiliares aisladas e independientes superan el precio del millón de euros, llegando a 1.37000 euros, mientras que otras parten de los 765.000 euros<sup>36</sup>.

**Fotos 11.15 y 11.16.**  
Fachada de Villa Adrina desde la calle Ardales y viviendas de Levitt Gardens. Fot. AGC.



El resto de promociones de viviendas unifamiliares construidas por *Levitt-Bosch* en Madrid desde mediados de los noventa,

<sup>36</sup> Precios de venta para casas de segunda mano en junio de 2011 (idealista.com).



son actuaciones de pequeño tamaño que no superan el máximo de 68 viviendas y las 5,3 hectáreas de superficie. Toda ellas (Huerta Vieja, Altos de la Moraleja, Valle Toranzo y Valdemarín Este) son urbanizaciones de gran lujo donde el precio de venta de las viviendas supera el millón de euros. Solamente en Huerta Vieja, en Majadahonda, es posible encontrar alguna casa de segunda mano por menos de ese precio<sup>37</sup>.



**Foto 11.17.** Viviendas de Huerta Vieja en Majadahonda. Fot. AGC.

**Figura 11.28.** Fotografía aérea de la promoción Altos de la Moraleja, 2009. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

Tanto *Huerta Vieja* de 1997 como *Altos de la Moraleja* del 2000, mantienen la estética más extendida en las promociones de *Levitt-Bosch*, con el uso del ladrillo para las fachadas. Sin embargo, en las recientes urbanizaciones de *Valle de Toranzo* y *Valdemarín Este*, se observa un nuevo diseño de las viviendas donde predomina la piedra pulida de colores claros, en línea con la nueva imagen de las casas de lujo que ya comentamos en el caso de la urbanización Los Lagos, en La Finca de Pozuelo de Alarcón. Por otro lado, cabe señalar que estas dos últimas promociones no cuentan con un perímetro cerrado que agrupe las viviendas, sino que éstas tienen accesos particulares directos desde la vía pública, pero con fuertes sistemas de seguridad. En ambas aún en 2011 quedaban viviendas por vender.

A parte de estas últimas realizaciones, el trabajo de campo nos ha permitido comprobar que actualmente *Levitt-Bosch* sigue apostando por el negocio inmobiliario en localizaciones estratégicas de Madrid orientadas a la calidad. La empresa cuenta con solares en las nuevas piezas urbanas de Majadahonda, en Madrid en el barrio de Sanchinarro, en la Isla de Chamartín<sup>38</sup> y en Valdemarín.

<sup>37</sup> No tenemos ningún dato de precio en Altos de la Moraleja, pero el alquiler de una de sus 16 exclusivas casas cuesta, en junio de 2011, 7.000 euros mensuales (idealista.com, fotocasa.com).

<sup>38</sup> Levitt compró a la empresa Oncisa en 2011 la parcela de 1,3 hectáreas de la Isla de Chamartín por 27,5 millones de euros





Finalmente, cabe señalar que José María Bosch Aymerich realizó otros proyectos en Barcelona, cuyo análisis queda fuera de los objetivos de este estudio. Solo destacar la construcción en 1989 junto con Enrique Torija Isasi, del conjunto residencial de la *Villa Olímpica de la Prensa Montigalà*, compuesta por 900 viviendas de varias tipologías que durante los Juegos Olímpicos de 1992 alojaron a muchos de los medios de comunicación acreditados para el evento. Además, aunque desborda los objetivos de este epígrafe, hay que recordar que la empresa *Levitt-Bosch* también se dedica al negocio de los edificios de oficinas, tanto para la venta como para el alquiler, pero siempre en las mejores posiciones de la ciudad<sup>39</sup>.

**Fotos 11.18 y 11.19.** Viviendas en Valle de Toranzo y Valdemarín Este, con la nueva estética que proporciona el uso de la piedra pulida. Fot. AGC.

### 11.5. *Estilo de vida y paisajes Levitt en Madrid*

Como hemos visto, la promotora *Levitt Bosch-Aymerich* se ha especializado en la construcción de espacios residenciales de lujo en Madrid. La impronta paisajística norteamericana de la empresa *Levitt*, como señalamos anteriormente, fue decisiva en Monteclaro, donde las viviendas y el conjunto seguían el mismo patrón que en EEUU. En las siguientes realizaciones, *Levitt-Bosch* continuó creando paisajes residenciales con un paisaje propio.

En la estética exterior de las fachadas, resulta singular la intención de lograr un aspecto homogéneo entre las promociones, ya

(<http://www.revistaactualidadinmobiliaria.es/sin-categoria/oncisa-vende-una-parcela-en-la-isla-de-chamartin-por-275-millones-de-euros/>).

<sup>39</sup> En la página web corporativa de Levitt-Bosch se recogen algunas realizaciones para usos terciarios ([www.levitt.es](http://www.levitt.es)).

fueran unifamiliares o plurifamiliares, desde 1981, con la construcción de Levitt Park en La Moraleja. El uso de los mismos materiales en los revocos y acabados, ladrillo, madera y pizarra, aplicados a unos modelos limitados de casas en cada promoción, hace reconocible en el paisaje urbano de Madrid los conjuntos realizados por Levitt. El resultado, por tanto, ha sido la creación de unos paisajes homogéneos de calidad, que solo con el paso del tiempo y las transformaciones de los particulares llegar a diversificarse. Sin embargo, ya hemos visto que en las últimas promociones residenciales del barrio de Valdemarín se ha optado por cambiar drásticamente el sello de Levitt, con la introducción de nuevos materiales acordes con la moda constructiva del lujo en la actualidad.

### Un Estilo de casa, Un Estilo de vida



**monte alina**

Ctra. de Pozuelo de Alarcón a Rosalía, Km. 2,6. Lomas, maris, rascos y alubias de 11 a 12,50 h. y de 19 a 19 h. Domingos y festivos de 10,30 h. a 13,30 h.



**Green Park 2**

Magdalena 11 Barrio de las Ventas Ctra. de Nuevos de Arroyo a P.R.N. Lomas, maris, rascos y alubias de 11 a 12,50 h. y de 19 a 19 h. Domingos y festivos de 10,30 h. a 13,30 h.



**Montellano**

Barrio de la Santa Cruz, C/Colina Nueva, s/n. de 11 a 12,50 h. y de 19 a 19 h. Domingos y festivos de 10,30 h. a 13,30 h.

### Levitt Gardens

En LAS ROSAS, dentro de una gran zona urbanizada, rodeada de naturaleza y con todos los servicios a su alcance, LEVITT le presenta su Urbanización.

- Viviendas unifamiliares de tipo con 4 dormitorios, garaje, comedor, cocina, cuarto de baño y gran cocina de servicio. Amplios jardines y zona de terraza.
- Exteriores de ladrillo de gran con carpintería de pino, acero y doble acristalamiento. Carpintería exterior de madera de roble y aluminio en marcos de Teak.
- Cocinas amuebladas en laminado blanco y plancha vitrocerámica. Mármol en fregadero y bañeros. Paredes finas de color en plantas de dormitorios.
- Área recreativa para niños y adultos. Agua caliente por bombeo de calor.
- Área para bicicletas.
- Privacidad en cada vivienda con zonas ajardinadas y parcela individual ajardinada. Terrazas.

**UN ESTILO DE CASA, UN ESTILO DE VIDA.**  
Viviera oficina de ventas y chalet privado en Urbanización. Todos los días, excluyendo sábados: 11,00 a 14,30 horas y de 19,00 a 19,30 horas. Domingos y festivos: 10,30 a 13,30 horas.

## El estilo Levitt de vivir



**Más de 480.000 familias en todo el mundo han elegido el estilo Levitt de vivir**

Desde 1929, LEVITT ha creado un estilo de vida, construyendo comunidades planificadas de viviendas unifamiliares, rodeadas de comodidades, naturaleza, jardines privados y todo lo necesario para que sus habitantes puedan vivir felices.

Las Urbanizaciones LEVITT tienen vida gracias al establecimiento de zonas deportivas, escolares, comerciales, etc., y están situadas cerca de núcleos de población y con buenas comunicaciones.

LEVITT también le ofrece las condiciones de financiación más ventajosas para la adquisición de las viviendas.

Esta filosofía de urbanismo, que mejora la forma de vivir y la propia vivienda, podrá comprobarla visitando:

**MonteAlina**

Paseo de Arroyo (Madrid)

Tel. 775.24.41 / 775.23.10

**MonteGolf**

Calle de Madrid (Madrid)

Tel. 405.00.00

**MonteAlina**

Paseo de Arroyo (Madrid)

Tel. 775.24.41 / 775.23.10

**Montellano**

Barrio de la Santa Cruz (Madrid)

Tel. 405.00.00

**Levitt Park**

La Moraleja (Madrid)

Tel. 405.00.00

Líder mundial en viviendas unifamiliares.

### Valencia

En LAS ROSAS, dentro de una gran zona urbanizada, rodeada de naturaleza y con todos los servicios a su alcance, LEVITT le presenta su Urbanización.

- Viviendas unifamiliares de tipo con 4 dormitorios, garaje, comedor, cocina, cuarto de baño y gran cocina de servicio. Amplios jardines y zona de terraza.
- Exteriores de ladrillo de gran con carpintería de pino, acero y doble acristalamiento. Carpintería exterior de madera de roble y aluminio en marcos de Teak.
- Cocinas amuebladas en laminado blanco y plancha vitrocerámica. Mármol en fregadero y bañeros. Paredes finas de color en plantas de dormitorios.
- Área recreativa para niños y adultos. Agua caliente por bombeo de calor.
- Área para bicicletas.
- Privacidad en cada vivienda con zonas ajardinadas y parcela individual ajardinada. Terrazas.

**UN ESTILO DE CASA, UN ESTILO DE VIDA.**  
Viviera oficina de ventas y chalet privado en Urbanización. Todos los días, excluyendo sábados: 11,00 a 14,30 horas y de 19,00 a 19,30 horas. Domingos y festivos: 10,30 a 13,30 horas.

**Figuras 11.29, 11.30, 11.31 y 11.32.** Recortes y anuncios publicitarios de *Levitt-Bosch* con referencias al estilo de vida. Fuente: ABC 02/12/1995 p.50, ABC 24/09/1993 p.70, ABC 16/06/1984 p.10 y ABC 29/11/1996 p.58.

En cuanto a la imagen que la empresa quería proyectar, desde los años setenta los mensajes publicitarios han insistido en subrayar que en Madrid *Levitt* no solo ofrecía casas de alta calidad, sino también un estilo de vida propio que ya había sido implantando anteriormente con éxito en diversos lugares del mundo. Esa experiencia de la empresa matriz americana en la creación de núcleos residenciales con estilo propio fue utilizada como elemento

fundamental en el marketing de las primeras actuaciones de la filial española. En 1974 la propaganda de Monteclaro recogía que *Levitt* ya había levantado 135.000 casas en distintos países en 45 años, en 1981 se presentaba como la empresa “líder mundial en viviendas unifamiliares” y en 1984 anunciaban que ya habían construido 480.000 viviendas<sup>40</sup>. El interés por transmitir que la empresa proporcionaba casas que permitían un estilo de vida particular, llevó como vimos a comparar Monteclaro con las Levittowns estadounidenses. En el mismo sentido, destaca que los anuncios de *Levitt* en múltiples ocasiones se promocionaran de forma conjunta varias urbanizaciones, bajo el mismo slogan del estilo de vida diferenciado.

Para concluir, volver a insistir en el peso de la marca *Levitt* como sello de calidad, pues la filial española que ha sido aquí objeto de estudio nunca ha abandonado el logotipo americano. Aún en los solares propiedad de la empresa, la presencia de la valla con la marca permite localizarlos con facilidad, permitiendo vislumbrar los futuros paisajes urbanos que se allí se levantarán, impregnados del estilo *Levitt* y previsto para acoger a grupos sociales acomodados.



**Figura 11.33.** Portada del folleto publicitario de Levitt de la promoción Valle Toranzo en Valdemarán. Fuente: [www.levitt.es](http://www.levitt.es).

<sup>40</sup> ABC 05/04/1974 p.138, ABC 26/11/1981 p.113, ABC 16/06/1984 p.10.





## **12. LA SEGREGACIÓN EXCÉNTRICA DE ALGUNAS FAMILIAS DE LA ELITE MADRILEÑA. LA TRAYECTORIA RESIDENCIAL DE LOS ORIOI-URQUIJO**

La segregación residencial no tiene una traducción espacial homogénea ni siempre responde a los mismos objetivos. Hay casos en los que la búsqueda de un lugar donde habitar alejado de otros grupos sociales parece ser llevado al extremo de querer vivir solamente entre las personas más cercanas. En este sentido, en Madrid podemos señalar algunos casos de familias de las élites que han tratado de construir su propio espacio residencial exclusivo.

En el centro de la ciudad, los Palacios y casas-palacio donde residían varios núcleos familiares de una misma familia son el antecedente más claro de ese querer habitar entre iguales. Ya vimos en capítulos anteriores que algunas familias construyeron fuera del perímetro del Ensanche decimonónico pequeñas promociones para sus familias, así vimos por ejemplo en el barrio del Viso cómo la familia de José Fernández Rodríguez, presidente de Galerías Preciados, en los años sesenta levantó un bloque para instalar la residencia de toda la familia. Fuera de la ciudad, también hemos señalado el caso de la familia Meliá que construyó la urbanización Prado Largo, donde se trasladaron algunos de sus miembros. Y por supuesto, sin ser miembros de la misma familia en la zona de Somosaguas hemos descrito cómo las promociones de las empresas del Grupo Urquijo sirvieron de residencia principal para muchos de sus directivos.

En el caso de Madrid, podemos señalar además algunos casos protagonizados por miembros de las élites, en que la búsqueda de un espacio propio segregado llevó a un distanciamiento del resto de la urbe. Un ejemplo sería la localización de la casa-residencia del arquitecto Fisac en el Cerro del Aire, hoy dentro del barrio de Sanchinarro, diseñada por él mismo y construida en 1964. Otros caso en el que el propio arquitecto construyó su residencia alejada de la ciudad es el de César Cort y su casa en la Quinta de los Molinos.

Entre la casuística que acoge la ciudad de Madrid y sus alrededores hemos seleccionado el estudio de la trayectoria residencial de familia de José Luis Oriol y Catalina Urquijo, por la singularidad del espacio residencial que crearon en Aravaca.

### ***12.1. La familia Oriol-Urquijo, representante de la elite económica y política***

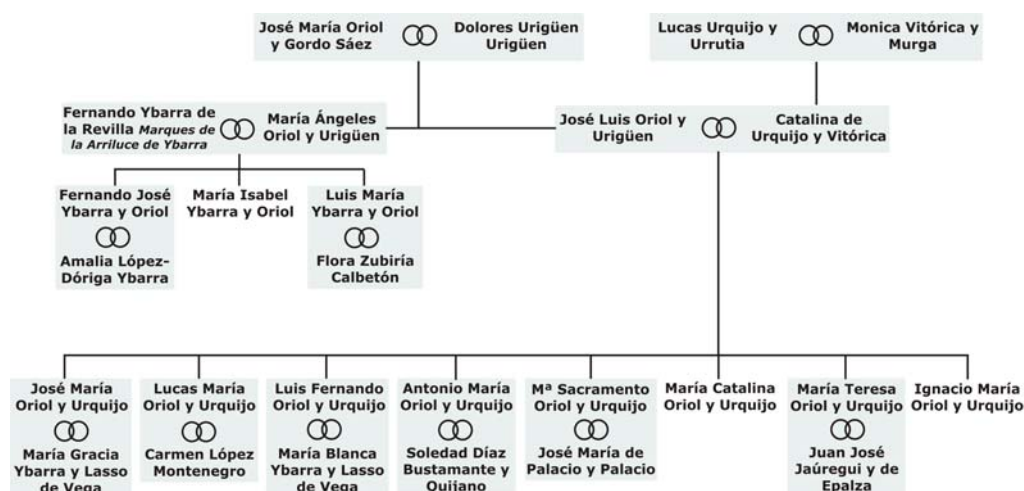
José Luis Oriol y Urigüen nació en Bilbao en 1877, hijo de José María Oriol y Gordo Sáez y de Dolores Urigüen y Urigüen. Estudió arquitectura y ejerció su profesión con obras destacadas aunque su principal dedicación fueron los negocios empresariales, llegando a ser uno de los empresarios españoles más importantes de su tiempo. Para ello fue fundamental su matrimonio en 1905 con Catalina Urquijo y Vitorica, hija de Lucas Urquijo y Urrutia, hermano del II Marqués de Urquijo y heredero de Estanislao Urquijo, con quien compartió múltiples negocios. Por tanto, gracias a su matrimonio José Luis Oriol selló su alianza con una de las familias más poderosas de la banca Española y le dio acceso a ampliar sus relaciones con otros grupos de las elites<sup>1</sup>. De hecho fue fundamental para la familia Oriol su vinculación con la aristocracia empresarial española, siendo especialmente relevante su unión con los Ybarra, que se materializó en el matrimonio de la hermana de José Luis Oriol con Fernando Ybarra Revilla<sup>2</sup>. Además, los hijos Oriol y Urquijo continuaron con los enlaces con los Ybarra y con otras familias de la elite como los López-Montenegro, los Díaz Bustamante o los Marqueses de Casa Palacio<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Catalina Urquijo en los años veinte patrocinó la lujosa publicación "Voluntad" que dirigían José Ortega Munilla, padre de José Ortega y Gasset, y Ricardo León (ABC 25/05/1956 p.42).

<sup>2</sup> Nieto de Gabriel Ybarra y Gutiérrez Cabiedes (1814-1890), en 1921 participaba en más de 19 consejos de administración de empresas eléctricas, de banca y del sector siderúrgico, entre otros, siendo uno de los empresarios más activo de su generación dentro de la saga Ybarra (Díaz Morlán, 2002:166).

<sup>3</sup> José María Oriol Urquijo, primogénito de la familia, se casó con Gracia Ybarra Lasso de la Vega y Lucas Fernando Oriol y Urquijo se casó con una hermana de aquella, Blanca Ybarra Lasso de la Vega, hijas del III Conde de Ybarra y biznietas de José María Ybarra y Gutiérrez Cabiedes, I Conde de Ybarra.



En cuanto a su vinculación con la nobleza, cabe señalar la recuperación por parte del primogénito de la familia, José María Oriol Urquijo, del título de Marqués de Casa Oriol, gracias a la Ley de 4 de mayo de 1948 que restableció la legalidad de Grandezas y títulos del Reino derogados por la República. El marquesado de Casa Oriol había pertenecido a su antepasado Buenaventura Oriol y Salvador (s.XVIII) y al restaurarlo, José María Oriol y Urquijo se convirtió en Marqués de Casa Oriol (Jalón, 1995). Por otro lado, María Sacramento Oriol y Urquijo, contrajo matrimonio con José María Palacio y Palacio, Marqués de Villareal de Alcalá y de Casa Palacio.

Para completar la madeja de grupos de las elites a los que pertenecía José Luis Oriol hay que señalar que fue diputado, aunque como hemos apuntado donde alcanzó sus mayores éxitos fue en el mundo empresarial<sup>4</sup>. Destaca su participación en la fundación, junto con Juan Urrutia y su suegro Lucas Urquijo, de la empresa "Hidroeléctrica Española", de la que fue presidente largo tiempo y en la que también participó su cuñado Fernando Ybarra. Su otra gran aportación al mundo empresarial fue la fundación en 1942 con Alejandro Goicoechea y Omara de la Sociedad Patentes TALGO. Además, fue consejero del Banco Hipotecario<sup>5</sup> y participó en la creación de otras empresas del sector hidroeléctrico como Electas Marroquies o Electra Valenciana.

Los hijos Oriol-Urquijo continuaron con los negocios empresariales de su padre y participaron activamente en la vida

**Figura 12.1.** Árbol genealógico de la familia Oriol-Urquijo. Elaboración propia a partir de diversas fuentes.

<sup>4</sup> ABC 20/04/1972 p.23

<sup>5</sup> Empresa parcialmente propiedad de su suegro Lucas Urquijo (Díaz Hernández, 1998: 138).

pública durante el franquismo. Por ejemplo, José María Oriol y Urquijo fue alcalde de Bilbao tras la Guerra Civil, jefe de Falange y la JONS en Vizcaya y procurador en Cortes, así como principal continuador de su padre en los negocios empresariales. Por su parte Antonio María Oriol y Urquijo fue Ministro de Justicia, Presidente del Consejo de Estado y académico de número de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas desde 1959<sup>6</sup>.

Por su parte, algunos nietos de José Luis Oriol y Catalina Urquijo tomaron el relevo los negocios de sus padres y abuelo<sup>7</sup>, y perpetuaron los enlaces matrimoniales con la elite española, en ocasiones con miembros lejanos de su propia familia. Así por ejemplo se intensificaron las uniones con la familia Ybarra; Iñigo Oriol e Ybarra (hijo de José María Oriol Urquijo) se casó con Victoria Ybarra Güell, baronesa de Güell, y su prima Carmen Oriol López Montenegro (hija de Lucas María Oriol Urquijo) se casó con un hermano de la baronesa (Díaz Morlán, 2002: 317).

## ***12.2. Las residencias de la familia Oriol-Urquijo***

La labor de José Luis Oriol Urigüen en el campo de la arquitectura no fue muy extensa, entre sus obras de edificios no residenciales está el conjunto de Universidades y Hospital de Valencia en 1913, el Instituto de León (Primo de Rivera, 1999: 38) y las Escuelas y residencia del Ave María de las MM. Salesianas Hijas de María Auxiliadora en 1916, así como la redacción de un proyecto de Reforma interior para Madrid en 1920, que fue muy contestado y un proyecto para un monumento al Sagrado Corazón en el Cerro de los Ángeles en Madrid (COAM, 2003).

---

<sup>6</sup>Toda la familia Oriol luchó con los sublevados del llamado bando nacional (El País, 05/11/1985). Fundó y presidió la empresa UNESA en 1944 y en 1975 figuraba en los consejos de administración de 8 empresas, entre ellas Ybarra y Compañía (Díaz Morlán, 2002:289). También fue académico de número de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas desde 1959.

<sup>7</sup> Iñigo Oriol e Ybarra (hijo de José María Oriol Urquijo) ha sido uno de los más destacados, llegando a presidente de Iberdrola, junto con Carlos Palacio Oriol (hijo de Sacramento Oriol y Urquijo), presidente de TALGO (El Confidencial, 28/10/2005).



No obstante, sus trabajos profesionales fueron fundamentales en la trayectoria residencial de su familia. Sus obras más importantes están ligadas a encargos familiares o la construcción de edificios para la residencia de su familia. En 1910 proyectó en el exclusivo núcleo residencial de Las Arenas, en Getxo (Vizcaya), un palacio para su hermana M<sup>a</sup> Ángeles Oriol y Urigüen y su marido Fernando Ybarra de la Revilla (I Marqués de Arriluce de Ybarra). Muy próximo a éste construyó entre 1914 y 1917 su propia casa de campo, donde la familia pasaba los veranos, llamada San Joseren, en la avenida de Zugazarte 52 (Beascochea, 1992: 254)<sup>8</sup>.

La familia Oriol-Urquijo residía por motivos de negocios a caballo entre Bilbao, Madrid y "El Realengo" en Valencia, aunque pronto establecieron en la capital su residencia principal<sup>9</sup>. En Madrid vivieron en primer lugar en la calle Jorge Juan 23 y desde allí se trasladaron al palacio que proyectó el propio José Luis Oriol en un solar vacante en la calle Montalbán con esquina a Alfonso XII, que se convertiría en uno de los edificios más destacados del exclusivo barrio de Jerónimos<sup>10</sup>. El primer proyecto del palacio fue realizado por José Luis Oriol en 1913 y la obra se llevó a cabo un año después. El edificio, de fachada de ornamentación ecléctica con chaflán y torreón donde luce el escudo de la familia, es de gran lujo tanto exterior como interior. Contaba para uso privado de la familia con semisótano, planta baja, principal, primero y segundo, y un tercero dedicado a servicio (San Antonio, 1998: 207; COAM, 2003).

Durante varias décadas este edificio cumplió las funciones de residencia de la familia Oriol en Madrid, hasta su traslado a la finca de El Plantío en Aravaca. Entonces, el Palacio de calle Montalbán pasó a ser la sede de las oficinas de Patentes del TALGO y de la Fundación Oriol-Urquijo (Abad, 2008), aunque parece que durante algún tiempo

---

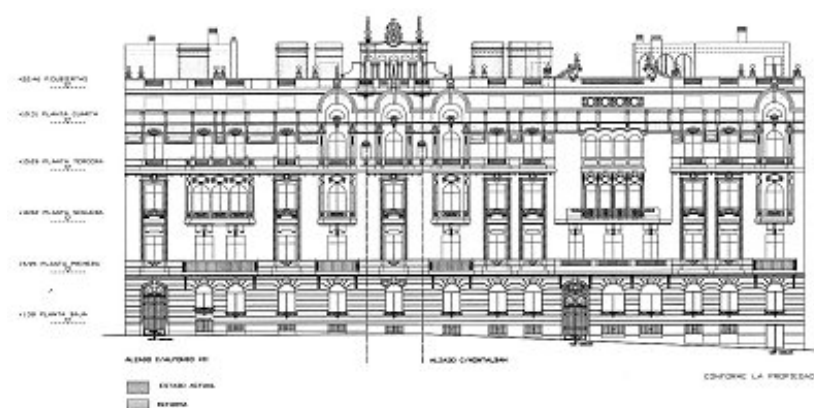
<sup>8</sup> La casa *San Joseren* de Las Arenas pasó por herencia a José María Oriol y Urquijo y luego a sus hijos (Primo de Rivera, 1999:25). En la actualidad es un espacio privado utilizado por una empresa de celebración de eventos.

<sup>9</sup> El Realengo era una finca familiar que heredó Catalina Urquijo de su padre Lucas Urquijo. Ubicada en la provincia de Valencia en el pueblo de Rafelguaraf estuvo dedicada mayoritariamente a la explotación de cítricos. En 1948 se hipotecó para dar garantía a la inversión del TALGO. La propiedad pasó por herencia al cuarto hijo de la familia Oriol-Urquijo, Antonio Oriol Urquijo y finalmente fue vendida en 1995 (p.113).

<sup>10</sup> La vinculación de José Luis Oriol con el barrio de los Jerónimos parece remontarse en el tiempo, pues allí residió algún tiempo con su padre antes de casarse, en la calle Felipe IV número 7, en la casa-palacio de la marquesa de Bellamar.

se mantuvieron algunas estancias para uso residencial<sup>11</sup>. En las múltiples salas con que debió contar la casa no faltaba la capilla privada donde se celebraba misa diariamente y a la que asistía toda la familia y el servicio, muestra de la ferviente fe cristiana de José Luis Oriol que transmitió a su descendencia (Primo de Rivera, 1999)<sup>12</sup>. Finalmente, en el año 2002 el palacio fue reformado por un nieto de José Luis Oriol, Miguel de Oriol e Ybarra (hijo de José María Oriol y Urquijo) para su uso como hotel, en la actualidad por de la empresa AC.

**Figura 12.2.** Alzado del Palacio Oriol en la calle Alfonso XII c/v Montalbán. Fuente: COAM (2003).



José Luis Oriol debió residir la mayor parte de su vida en casas proyectadas por él mismo, ya fueran viviendas principales o secundarias. En el año 1930 proyectó y mandó construir una casa de verano en el pueblo de Izarra, en Álava, buscando un ambiente propicio para Catalina Urquijo, ya entonces aquejada de enfermedad. Años más tarde, tras la muerte de Catalina, José Luis Oriol diseñó y mandó levantar una casa para su verano en el pueblo de Llanteno en Álava, en este caso un espacio con tres habitaciones y sin lujos (Primo de Rivera, 1999: 43-47).

Volviendo a Madrid, finalmente en la década de los años treinta José Luis Oriol compró una serie de terrenos en los términos municipales de Majadahonda, Las Rozas, Pozuelo y Aravaca (anexionado a Madrid en 1951). En una de las fincas, denominada El Plantío, estableció la nueva residencia de la familia Oriol-Urquijo. El

<sup>11</sup> En los años cincuenta aún residía allí el hijo primogénito, José María Oriol y Urquijo (Anuario Español del Gran Mundo 1950), y algunos de los nietos Oriol Urquijo dan esta dirección como residencia habitual en documentos registrales de los años ochenta (RP).

<sup>12</sup> La gran religiosidad católica de la familia es reconocida en todas las publicaciones y artículos de prensa consultados. En el caso de las residencias, éstas creencias se plasmaron en la construcción en una capilla donde se celebraba misa, en Alfonso XII diariamente (Primo de Rivera, 1999: 18).

interés de los Oriol por este lugar no era ajeno a los gustos de la elite madrileña por los montes cercanos a la Sierra de Guadarrama, pues eran lugares de recreo muy valorados que además aportaban prestigio social (Valenzuela, 1977:100). La familia Oriol-Urquijo no solo trasladó su residencia permanente a uno de estos montes sino que además contaba con otra finca de caza y recreo en las cercanías de Madrid, el municipio de Villalba, llamada “Suertes Nuevas” (Primo de Rivera, 1999: 27)<sup>13</sup>.

Desconocemos con certeza la fecha exacta en que se produjo la mudanza de los Oriol a la finca de El Plantío, pero según Primo de Rivera (1999), la elección de este lugar para establecer la nueva casa familiar se produjo en 1923, mientras que la información ofrecida por la página web de la *Fundación Mapfre*, actual propietaria del Palacio Oriol, fija que el traslado de la familia tuvo lugar en 1931.

### ***12.3. El origen de la Finca El Plantío-Remisa y llegada de los Oriol-Urquijo***

Si bien no sabemos con certeza la fecha en que la familia Oriol trasladó su residencia principal a la finca de Aravaca, contamos con la información referida a su acceso a la propiedad de esos terrenos. Para entender ese proceso nos remontamos a los orígenes de la finca a mediados del siglo XIX. La finca El Plantío-Remisa, se situaba en los municipios de Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Las Rozas y Aravaca. La matriz de esta finca era, a mediados del 1800, propiedad de la familia de Gaspar Remisa, marqués del mismo nombre<sup>14</sup>.

Hasta 1877 el predio no quedó constituido, gracias a la agrupación de varias propiedades de las hijas de Gaspar Remisa tras su muerte, formadas a partir de las tierras que heredaron de su padre

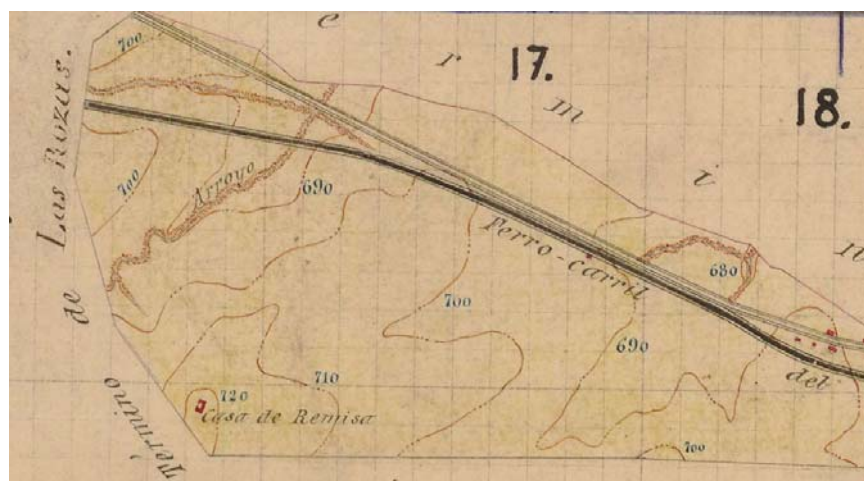
---

<sup>13</sup> Esta finca pasó por herencia a Sacramento Oriol y Urquijo.

<sup>14</sup> Gaspar Remisa Miarons (1748-1847), marqués de Remisa y vizconde de Casa Sans, fue un hombre de negocios y financiero de origen catalán afincado en Madrid, afín al partido moderado. Fundó dos bancos y obtuvo en arrendamiento la explotación de las minas de Guadalcanal y Riotinto, así como el Canal de Castilla. Le otorgó el título de Marqués, María Cristina de Habsburgo (Valenzuela, 1977: nota p.100). Fue senador electo (1843-1844) y luego vitalicio (1845-1846) por la provincia de Orense (Archivo del Senado, HIS-0369-02).

(provenientes algunas de compras en desamortización) y de otras compras que éstas realizaron entre 1855 y 1866 en Pozuelo de Alarcón y Aravaca. Tras varias compra-ventas de terrenos dentro de la misma familia, la propiedad en Las Rozas y Majadahonda quedó en manos de Dolores Remisa Rafo y de su esposo Jesús Muñoz Sánchez (II marqueses de Remisa), mientras que en Pozuelo y Aravaca, Concepción Remisa Rafo y su marido, Segismundo Moret, realizaban nuevas compras de tierras (Sáez, 1987:70) . Jesús Muñoz Sánchez, era hermano del Duque de Riánsares y del Conde del Retamoso, fue un importante hombre de negocios de su tiempo y también senador vitalicio (1858-1865)<sup>15</sup>. Probablemente fue Jesús Muñoz quien fundó la casa de recreo de El Plantío que contó con un apeadero del ferrocarril desde 1906 para servicio de la finca (COAM, 2007)<sup>16</sup>.

**Figura 12.3.** Detalle del plano catastral de 1870-1875 del municipio de Aravaca, en el sector de la finca del Marqués de Remisa. En imagen aparece señalada la Casa Remisa, probable referencia a Jesús Muñoz, II Marqués de Remisa. Fuente: IGN.



Los II Marqueses de Remisa tuvieron tres hijos: María Cristina, Ramiro y Francisca Muñoz Remisa, y un descendiente de alguna de ellas, Rafael Villa Muñoz (Marqués de Remisa) aparecía en los datos catastrales de 1875 como propietario de 217.189 m<sup>2</sup> de terrenos de El Plantío en el antiguo municipio de Aravaca<sup>17</sup>. Finalmente, la familia Remisa vendió la finca de El Plantío en 1882 a los Marqueses de Giralde y Cifuentes (Sáez, 1987: 70). Este matrimonio estaba

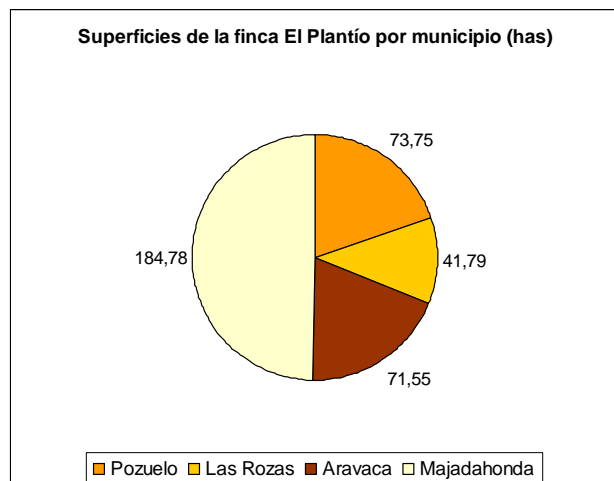
<sup>15</sup> Jesús Muñoz construyó su palacio en el paseo de Recoletos, junto al del Marqués de Salamanca, sobre los terrenos de la antigua huerta de los Agustinos Recoletos (Archivo del Senado HIS-0369-03 y La Vanguardia, 6 abril, 1934, p.5).

<sup>16</sup> Gaspar Remisa, participó en negocios del ferrocarril con intereses en la puesta en marcha de la línea Santander - Alar del Rey, que conectaría con el Canal de Castilla, del cual era concesionario, y en el que también participaron sus dos yernos Jesús Muñoz y Segismundo Moret (Moral, 2002: 75 y portal web *Todo Trenes*, <http://www.todotrenes.com/Fichas/verFichaEstructura.asp?Estructura=2>).

<sup>17</sup> Rafael Villa Muñoz era propietario en 1870 de un total de 893.670 m<sup>2</sup> de terreno en Aravaca (IGN).



formado por María Dolores Queralt y Bernaldo de Quirós (Condesa de Cifuentes) y F. J. Casani (Conde de Cron y Girandelli). Algunas fincas que conforman la propiedad de El Plantío le fueron adjudicadas a la Condesa de Cifuentes tras la muerte de su esposo en 1912 y otras las adquirió por permuta de Enrique Ardura y Casarrubios<sup>18</sup>.



**Figura 12.4.** Reparto de la finca El Plantío, propiedad de José Luis Oriol, por términos municipales en 1930. Fuente: RP Aravaca Finca 1507, tomo 32 f.114. Elaboración propia.



En 1930 José Luis Oriol Urigüen compró a la condesa de Cifuentes, por 1.755.000 pesetas, la finca El Plantío Remisa, en aquel momento con una superficie total de 371,7 hectáreas que seguían repartidas entre los términos municipales de Aravaca, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas y Majadahonda. Parte de la evolución de la finca sita en los términos municipales de Las Rozas y Majadahonda ha sido estudiada por Sáez Pombo (1987) y aquí nos centramos en analizar los terrenos situados en el antiguo término municipal de Aravaca, en la actualidad dentro del municipio de Madrid, en el distrito Moncloa-Aravaca y el barrio El Plantío.

**Foto 12.1.** Apeadero de FFCC El Plantío, cuya edificación tiene fecha de Catastro de 1926. En la actualidad aún se aprecia que el apeadero está preparado para acceder al Monte El Plantío-Remisa (andén con ciprés). Fot. AGC.

#### ***12.4. La urbanización Oriol-Urquijo en El Plantío, máxima expresión de la segregación residencial***

En la parte de la finca de El Plantío sita Aravaca, junto al límite del término municipal de Majadahonda y Pozuelo de Alarcón, José Luis Oriol proyectó y construyó hacia 1930 el que se conoce

<sup>18</sup> RP Aravaca Finca 1507, tomo 32 f.114.

como Palacio Oriol, para residencia de su familia<sup>19</sup>. Se trata de una construcción de gran tamaño, que cuenta con un cuerpo principal dedicado a la propia residencia y un edificio exento, probablemente destinado a acoger al numeroso servicio de la casa<sup>20</sup>. Según Primo de Rivera (1999: 26-27) fue la propia Catalina Urquijo Vitorica quien tras su llegada a esta nueva residencia bautizó la nueva casa y la finca con el nombre de Monte del Pilar, que en un principio contó con su propia huerta y ganado para autoabastecerse. El acceso principal al Palacio se situó al norte de la finca, con un paso a nivel sobre las vías del ferrocarril, en el mismo lugar que muestra la cartografía catastral de 1870 donde ya existía una casa de guarda, instalando un nuevo control de acceso.

Allí trasladaron los Oriol-Urquijo todas las pertenencias de la casa de la calle Alfonso XII, cuando era aún un lugar periférico con respecto a la capital y asilado físicamente al encontrarse separado por las vías del ferrocarril de las escasas viviendas levantadas entonces junto a la antigua carretera Nacional VI. Sin embargo, el hecho de que la familia Oriol-Urquijo levantara un Palacio para su residencia dentro de un monte de su propiedad no ofrece una gran originalidad respecto al modo de proceder de otras familias de la aristocracia o de la elite económica del momento. Lo relevante fue la decisión de crear dentro del Monte del Pilar, junto al Palacio, una especie de "parcelación-urbanización" para uso exclusiva residencial de los hijos Oriol-Urquijo y sus descendientes, creando un espacio residencial con una segregación intensa y singular.

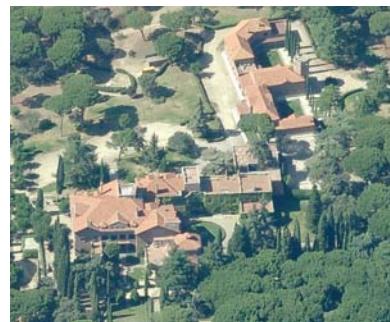
El mecanismo de formación de esta "urbanización" o "núcleo residencial" Oriol-Urquijo fue la donación del usufructo que José Luis Oriol y Catalina Urquijo realizaron en favor de sus hijos a comienzo de la década de los cincuenta, en parte de los terrenos de la finca Monte del Pilar en el sector Aravaca. En el Registro de la Propiedad hemos localizado las donaciones que entre 1951 y 1953 realizó el matrimonio a favor de seis de los ocho hijos Oriol-Urquijo, con las superficies que se muestran en el **Cuadro 12.1**.

---

<sup>19</sup> Una pequeña parte del Palacio queda dentro del término municipal de Majadahonda.

<sup>20</sup> Según los datos del Catastro en 2011 el cuerpo principal de Palacio junto con la casa de servicio tenían una superficie de 6.075 m<sup>2</sup> construidos y, a pesar de que desde su construcción en los años 30 del siglo XX hayan podido añadirse ampliaciones, sin duda fue desde su origen una gran mansión, que contaba como las anteriores residencias de los Oriol con capilla propia.

Finca RP	Sup. has	Beneficiario usufructo	Fecha
2.529	13,1	Antonio María Oriol y Urquijo	1952
2.530	4,5	Blanca Ybarra Lasso de la Vega*	1951
2.531	15,2	Lucas María Oriol y Urquijo	1951
2.532	2,2	María Sacramento Oriol y Urquijo	1953
2.533	6,3	José María Oriol y Urquijo	1953
2.582	10,3	María Teresa Oriol y Urquijo	1951



Estas donaciones del usufructo de terrenos situados junto al Palacio Oriol se registraron con unas condiciones muy elaboradas que garantizaban el mantenimiento futuro de la máxima segregación del espacio residencial familiar. En primer lugar, se estableció que el disfrute del usufructo solo comenzaría cuando los hijos adjudicatarios construyeran en las parcelas una casa para su residencia y la habitaran. La propiedad de las fincas sería del matrimonio José Luis Oriol y Catalina Urquijo mientras viviesen y ambos tendrían siempre libertad de acceso a las mismas<sup>21</sup>. También se especificaba que en caso de que el hijo Oriol-Urquijo beneficiario falleciera antes que su esposo/a, éste/a pasaría a disfrutarlo siempre que no contrajesen segundas nupcias. Del mismo modo, los hijos Oriol-Urquijo perderían el usufructo si al morir su cónyuge volvían a contraer matrimonio. En cualquiera de estos dos casos, los nietos accederían a la propiedad, siempre que José Luis Oriol y Catalina Urquijo hubieran fallecido. Finalmente, la propiedad pasaría a los nietos del matrimonio Oriol-Urquijo, una vez que éstos y sus padres hubieran fallecido. Eso sí, esa propiedad que pasa a los nietos podía ser distribuida por parte de su padres con total libertad, sin necesidad de que fuera a partes iguales. En caso de no tener descendencia algún hijo Oriol-Urquijo, la propiedad volvería al pro indiviso familiar y se repartiría entre todos los nietos<sup>22</sup>.

Otro de los hechos que atestigua que se trata de una "urbanización Oriol-Urquijo" con máximo nivel de segregación, es la existencia de unas ordenanzas de "Buena Vecindad", que debían ser aplicadas por un Consejo de Buena Voluntad, registradas para regular

**Cuadro 1.** Donaciones del usufructo realizadas por el matrimonio Oriol-Urquijo en favor de sus hijos. Fuente: RP Aravaca Fincas 2.526-2.532 tomo 44. Elaboración propia. (\*viuda de Luis Fernando Oriol y Urquijo).

**Figura 12.5.** Fotografía aérea oblicua del Palacio Oriol en el Monte del Pilar (2009). Fuente: DGUET.

<sup>21</sup> Carlina Urquijo falleció en 1956 en el Palacio del Monte del Pilar (ABC 25/05/1956 p.42).

<sup>22</sup> Así ocurriría con la finca de María Teresa Oriol y Urquijo, que al no tener descendencia, en 2005 fue adjudicada a los 44 nietos de José Luis Oriol y Catalina Urquijo.

la gestión del conjunto, limitando la libre actuación de los hijos beneficiarios del usufructo y de los nietos, futuros propietarios. Todos los beneficiarios estaban obligados a informar y obtener aprobación del Consejo sobre cualquier modificación en las fincas en cuanto a arrendamientos o venta de las mismas, así como sobre las condiciones de las construcciones que debían ajustarse a las ordenanzas.

Tomando como referencia la fotografía aérea de Madrid del año 1956, observamos que en esa fecha ya estaban edificadas seis nuevas casas entre el Palacio Oriol y la puerta de acceso en El Plantío, que siguen existiendo en la actualidad. Con toda probabilidad, los adjudicatarios del usufructo referidos en el **Cuadro 12.1** serían los mismos que levantarán estas mansiones, todas ellas situadas en la margen derecha del camino de acceso de El Plantío al Palacio Oriol.

Tenemos constancia de que una de las casas la mandó construir y costeó Antonio María Oriol Urquijo, que encargó el proyecto al arquitecto de las elites del momento, Luis Gutiérrez Soto (Primo de Rivera, 1999: 98). La nueva edificación, llamada finca Valgrande, se inscribió en el Registro de la Propiedad en 1958, descrita como construcción de tres plantas, con vivienda de guarda y capilla privada. Más tarde, en 1977 una de las hijas de Antonio María edificó dentro de la finca otra casa, con proyecto de su primo, el arquitecto Miguel Oriol e Ybarra (hijo de José María Oriol y Urquijo). En Valgrande se halla una tercera construcción que en principio se edificó como casa para el servicio y que contenía tres viviendas, y que finalmente pasó a ser residencia de otra hija de Antonio María, reformándola en 1997 con proyecto del arquitecto Gabriel Allende Gil de Biedma.

**Figura 12.6.** Fotografía de la casa de la finca Valgrande. Fuente: Casa Oriol, Hogar y Arquitectura, 1971, n° 92, p.73.

**Figura 12.7.** Fotografía aérea oblicua de la finca Valgrande en el Monte del Pilar (2009). Al norte, la mansión de Antonio María Oriol Urquijo. Fuente: DGUET.

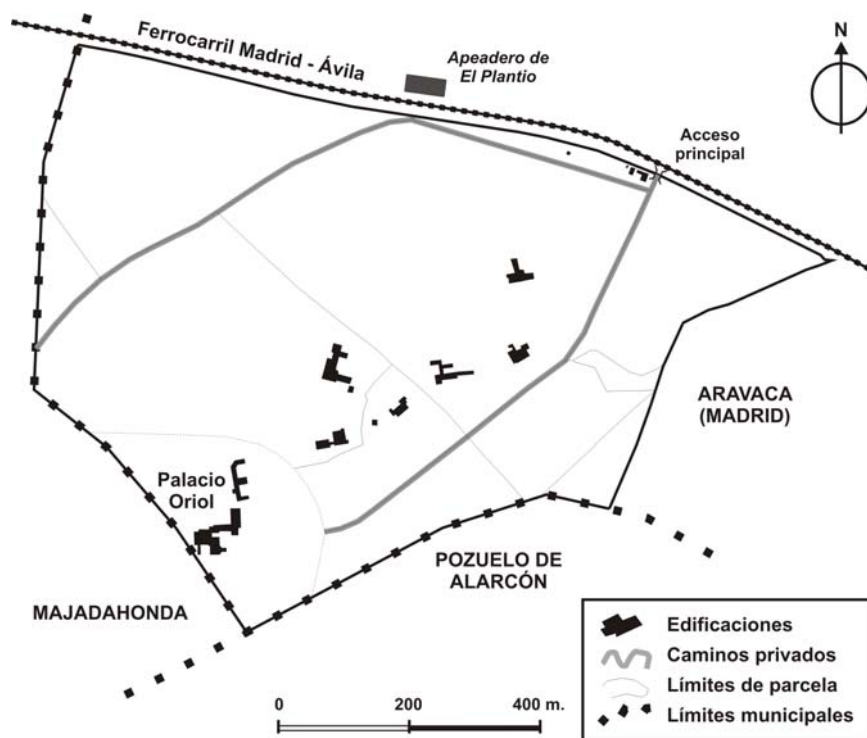


En 1977 el propio Antonio María Oriol y Urquijo cedió el usufructo de la finca a sus siete hijos, que más tarde crearían la



Comunidad de Propietarios Valgrande para gestionar la propiedad y los elementos comunes, y finalmente transformaron el pro indiviso en una propiedad en régimen de propiedad horizontal. Por tanto, se trata de una pequeña comunidad dentro de la "urbanización-Oriol", un elemento más que refuerza la segregación residencial de este espacio.

Un caso parecido es la mansión familiar de Lucas María Oriol y Urquijo, construida en las proximidades del Palacio Oriol en los años cincuenta, con anexos de los años setenta. En la década de los noventa esta familia decidió subdividir la finca y todas sus construcciones y pasarlas al régimen de propiedad horizontal, creando una nueva comunidad de propietarios dentro del Monte del Pilar.



**Figura 12.7.** Croquis de la "urbanización Oriol-Urquijo" en El Plantío. Fuente: DGUET. Elaboración propia.

En el **Cuadro 12.1**, que recoge las donaciones del usufructo de terrenos para los hijos Oriol-Urquijo, no constan dos de ellos Ignacio María y Catalina. Esta última fue monja carmelita, con algún tipo de relación con el santuario del Cerro de los Ángeles donde sería enterrado su padre José Luis Oriol Urigüen, y quizás no recibió la donación de terreno en el Plantío, ya que ésta tenía por objeto acoger la residencia principal de usufructuario. Por su parte, apenas hemos logrado recabar información sobre la biografía de Ignacio María Oriol y Urquijo. Según Primo de Rivera (1999: 38), José Luis Oriol proyectó y construyó para él en 1949 la casa llamada "Cerro del Coto", situada

en el Monte del Pilar, pero más alejada del Palacio Oriol al suroeste del mismo y en el sector del municipio de Majadahonda, que según parece quedó al margen de la "urbanización-Oriol". Allí debió residir Ignacio María y sus cuatro hijos y en 1980 donaron la casa a los Legionarios de Cristo, grupo religioso al que pertenecía<sup>23</sup>.

Finalmente, cabe señalar que José Luis Oriol Urigüen falleció en 1972 y en 1987 el Palacio Oriol del Monte del Pilar fue vendido a la Fundación Mapfre que instaló allí los museos de Arte Religioso Venancio Blanco, del Seguro y de Modelismo Naval Julio Castelo Matrán y la sede de los Institutos de Ciencias del Seguro y de Salud, Prevención y Medio Ambiente. De la época en que la mansión fue residencia de los Oriol se conserva la capilla de la familia (Abad, 2008: 53).

Sin embargo, hoy en día junto al Palacio Oriol se mantiene el uso residencial del resto de las casas Oriol-Urquijo, que siguen haciendo uso de la entrada a la finca por el paso elevado junto a las vías del ferrocarril al que se accede por la Avenida de la Victoria. (**Figura 12.7**). La entrada está fuertemente vigilada, con cámaras, garita para vigilante, barrera y valla, y además, junto a la puerta, se encuentra una casa de guardeses (**Fotos 12.2 y 12.3**), siendo una pequeña "urbanización Oriol-Urquijo" cerrada, quizás la más segregada de Madrid.



**Fotos 12.2 y 12.3.** Entrada a la "urbanización Oriol" en el Monte del Pilar. Puerta de acceso junto a paso elevado sobre las vías del ferrocarril y la Avenida de la Victoria. En la imagen de la derecha puede verse la casa de los guardas. Fot. AGC.

<sup>23</sup> <http://www.elsiglodetorreon.com.mx/noticia/573602.santiago-oriol-y-la-legion.html>; <http://quedios.telopague.com/campania.php?id=42>

### ***12.5. Otros enclaves residenciales de los Oriol en Majadahonda y Aravaca***

En 1952 José Luís Oriol Urigüen junto con sus hijos José María, Lucas María y Antonio María constituyen la sociedad mercantil “Monte del Pilar” para la explotación de fincas rústicas y parcelación de fincas rústicas y urbanas, a la que el patriarca Oriol aportó la finca 2.526 de 241,8 hectáreas, divididas entre Aravaca (15 has), Las Rozas (20 has) y Majadahonda (151 has)<sup>24</sup>. En los terrenos de Aravaca y Majadahonda realizan segregaciones para urbanizar.

Gracias al estudio de Sáez Pombo (1987: 74) sabemos que parte de los terrenos Oriol en Majadahonda fueron destinados a la construcción de las urbanizaciones Virgen de Icíar con plan parcial de 1968 y en 1975 La Sacedilla. En Virgen de Icíar residieron algunos de los nietos Oriol-Urquijo, como Isabel y Felipe Oriol Díez Bustamante, continuando con la tradición de habitar en sus propias promociones, ya que tanto en ésta como en La Sacedilla, el arquitecto principal fue Miguel Oriol e Ybarra, hijo de José María Oriol y Urquijo, partícipe de las empresas inmobiliarias ligadas a la familia.



**Figura 12.7.** Fotografía aérea oblicua de la urbanización (2009). Fuente: DGUET.



Miguel Oriol e Ybarra también participó en el proyecto de la urbanización La Rinconada de Santa Mónica en Aravaca, y sabemos que allí residía el propio arquitecto y su hermano Iñigo Oriol e Ybarra<sup>25</sup>. Según el COAM (2003) La Rinconada, construida en 1978,

**Foto 12.4.** Imagen de la entrada con control de acceso a La Rinconada. Fot. AGC.

<sup>24</sup> RP Aravaca Finca 2.526 f 204 tomo 44.

<sup>25</sup> Son domicilios recogidos en la Guía de Sociedad Heráldica de 1980. Desconocemos si los Oriol tuvieron en algún momento la propiedad del suelo donde se levantó La Rinconada, en 1944 según los datos catastrales del Instituto Geográfico y Catastral pertenecía a Tomás Herrero Guillén (Delegación de Hacienda de Madrid).

fue el primer conjunto de lujo de Madrid, localizado junto al Club de Campo al este de la carretera M-500 y al sur de la Colonia Camarines. Y aunque ya hemos demostrado que desde luego no fue el primer caso, resulta esclarecedor que propio Colegio de Arquitecto señale la exclusividad de La Rinconada<sup>26</sup>. Por otro lado, lindando con el sur de La Rinconada, se encuentra la finca llamada Cerro del Águila, que en 1944 era propiedad de José María Oriol Urquijo. Según la fotografía aérea de 1956 en aquel año había allí varias edificaciones con huerta, jardín, pista de tenis y piscina, que probablemente pertenecieron a José María Oriol, ampliándose en radio superficial de las residencias Oriol en Aravaca.

Por lo tanto, la impronta de la familia Oriol-Urquijo en el sector de Aravaca ha sido destacada a partir de los años treinta del siglo XX cuando el patriarca de la familia eligió la finca de El Plantío para instalar su residencia. Sin embargo, la huella más importante de los Oriol para la zona urbana del Oeste metropolitano haya sido la dejada por la cesión en 1993 de 249 hectáreas del sector del Monte del Pilar situado en Majadahonda como espacio público, que se convertiría en el parque público forestal más importante de este municipio<sup>27</sup>. Y no hay que olvidar señalar que la familia Oriol es aún propietaria de una parte importante de monte en Pozuelo, que si bien hasta tiempos recientes se encontraba abierto al uso público, recientemente ha sido vallado y cerrado<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> La Rinconada fue promovida por la empresa PROMSA con proyecto del año 1969 sobre una parcela de 11,2 hectáreas. Se trata de un conjunto de 154 viviendas de 204 a 376 m<sup>2</sup>, distribuidas en 3 bloques plurifamiliares y 76 chalés adosados (Archivo General de la Administración 26/25732). En 2011 una de las viviendas unifamiliares se encontraba a la venta por 2.500.000 euros ([www.ambassador.es](http://www.ambassador.es)).

<sup>27</sup> A cambio la familia Oriol obtenía la autorización para construir viviendas en parcelas cercanas al monte (ABC 23/07/1993 p.59).

<sup>28</sup> El Mirador de Pozuelo, 10/01/2010.



## **REFLEXIONES FINALES**



## REFLEXIONES FINALES

El objetivo de este estudio era evidenciar que las elites y la alta sociedad madrileñas tienen en la ciudad espacios residenciales propios y segregados de otros grupos sociales, aunque con distinto grado de intensidad, y así ha quedado demostrado a lo largo de la investigación, que revela la importancia de su huella en el territorio y la relevancia de su papel como creadores de paisajes urbanos y tendencias residenciales.

En este trabajo se han considerado las **elites y alta sociedad** como conceptos intercambiables, entendidos desde un enfoque amplio como una confusa mezcla de grupos sociales entre los que se encuentra la nobleza, las altas jerarquías profesionales, los grupos de rentas altas y las familias de abolengo. Este entendimiento flexible, analizado en el capítulo 2, nos ha permitido enfrentarnos al análisis la segregación residencial de esos grupos sociales de una manera global, evitando digresiones puramente conceptuales para primar en todo momento el estudio concreto de sus prácticas residenciales, que se han demostrado unitarias, y del paisaje final que crean, que es también común.

Acercarse a las elites y la alta sociedad a través de las **guías de sociedad** ha posibilitado apreciar la permeabilidad en su conformación, especialmente en las últimas décadas, con la incorporación de individuos de éxito aupados al calor del nuevo contexto democrático y de la máxima liberalización económica. Tomando como fuente las guías de sociedad, se ha rastreado el comportamiento residencial de 7.025 individuos entre 1945 y el año 2000. De ellos 3.418 eran nobles y 3.607 se agruparon dentro del resto de las elites, formadas mayoritariamente por altos cargos de la política, de la administración, de la empresa, profesionales liberales, intelectuales y artistas. Todos éstos últimos grupos no mostraron contrastes apreciables en su estrategia residencial, siendo solamente la nobleza la que se ha singularizado con una visión propia de la ciudad y un comportamiento particular, caracterizado por la tendencia a la estabilidad, vinculada a formas de vida y valores tradicionales. El resto de las elites asumen indistintamente las modas y tendencias de cada periodo, mostrándose más proclives a ocupar nuevos espacios exclusivos, incluyendo, en ocasiones, paisajes urbanos alóctonos, tal y como ocurrió con las urbanizaciones de la promotora Levitt, que la alta sociedad asumió como propios asimilando

nuevas formas y estilos de vida. En todo caso, siempre hay excepciones y cuando se desciende al detalle es cuando se aprecian las irregularidades y excentricidades en las conductas de las elites ante a la ciudad.

En el bagaje geográfico la existencia de la segregación residencial es un marco de trabajo básico e incontestable. Es también reconocida la transición desde la segregación vertical en los edificios y en las viviendas interiores y exteriores, propia de las ciudades hasta el siglo XIX, hacia la **segregación horizontal** de la ciudad contemporánea. Además, suele asumirse que en la ciudad decimonónica tenía lugar una mayor coexistencia de los distintos grupos sociales en un espacio urbano limitado pero, con todo, las elites siempre supieron donde no querían residir y qué lugares evitar. Ahora bien, lo interesante es conocer con precisión las etapas y evolución de esa búsqueda de segregación de la alta sociedad y los lugares concretos y sus paisajes, que no han sido tan específicamente estudiados como los procesos de segregación y marginación de los grupos sociales populares.

El lujo residencial siempre ha existido en Madrid, pero desde los años cuarenta del siglo XX ha adoptado formas más extremas y, en algunos casos, ocultas. Nuevos tipos edificatorios se combinan con el desarrollo urbano de nuevas zonas. Esto fue incluso previo al trazado de los grandes viales que facilitaron el acceso a zonas cada vez más alejadas a las clases medias. Las clases altas fueron las precursoras en la ocupación de los mejores espacios vacantes hasta entonces.

En Madrid, el tradicional **esquema sobre la segregación urbana**, estático Norte-Sur y dinámico centro-periferia, ha estado presente en todos los estudios urbanos. Bajo esta premisa, el estudio pormenorizado ha permitido matizar ambos extremos, pues no todo el Norte es exclusivo, siendo determinados ejes los que estructuran la **localización** de los espacios más prestigiosos.

En la ciudad compacta existen pocas zonas realmente homogéneas de clase alta que sean continuas y extensas, por el contrario son algunos **ejes y vías de comunicación** los que guían la localización de los espacios residenciales exclusivos. En el Casco son la Gran Vía, la Plaza de Oriente y el eje de las calles del Prado, Marqués de Cubas y Barquillo los que estructuran los espacios más selectos. Más allá del Casco, destaca el papel vertebrador en la localización residencial de lujo que ejerce el eje Paseo del Prado-Recoletos-Castellana. En Argüelles se distingue la importancia de la fachada del Paseo del Pintor Rosales y el eje de Princesa. En el Ensanche Norte la espina dorsal de la exclusividad la forman la calle Almagro y Miguel Ángel, con las perpendiculares de Eduardo Dato, General Martínez Campos



y José Abascal, quedando en un segundo nivel las rondas y, al oeste, Isaac Peral y San Francisco de Sales. En el Ensanche Este, las vías exclusivas forman una malla, de la que destacan calles con orientación norte-sur, como Serrano (con su prolongación hacia el sur en Alfonso XII), Velázquez y Príncipe de Vergara, y este-este, como Goya, José Ortega y Gasset, Juan Bravo y Diego de León, y en un segundo plano la calle de O'Donnell. Fuera del Ensanche, junto al Paseo de la Castellana, el Paseo de la Habana, Príncipe de Vergara, las importantes avenidas de Arturo Soria y, en menor medida, la Avenida de América, son las guías del espacio más exclusivo.

En el resto de zonas del Ensanche, la Almendra y la Periferia las zonas residenciales de las elites forman **conjuntos** de diverso tamaño con unos límites muy nítidos frente al espacio circundante, como en los casos del barrio del Niño Jesús, Puerta de Hierro, Mirasierra, Conde de Orgaz, La Piovera o, en un escalón menos exclusivo, el Pinar de Chamartín.

En el área urbana dispersa de Madrid, sin embargo, es más clara la segregación zonal en grandes piezas siguiendo con mucha claridad los ejes de la carretera de Burgos (N-I), la carretera de La Coruña (N-VI) y las vías de segundo nivel M-501, M-502, M-503 y M-513 en el oeste metropolitano. En estos ámbitos, generalmente, las residencias exclusivas forman parte de urbanizaciones, asiladas por espacios abiertos y grandes infraestructuras de comunicación, generando una segregación residencial expresiva y excluyente. Aravaca, aún dentro del municipio de Madrid, formaría parte de este tipo zonas de lujo, con las urbanizaciones de La Florida y Casaquemada, pero también con las pequeñas piezas exclusivas que forman el conjunto de Valdemarín y aquellas repartidas por el entorno del casco. Todos estos espacios de alto standing permiten a las elites, en definitiva, un aislamiento más completo y nítido ante otros grupos sociales o, dicho sin ambages, aquí los mendigos o los maleantes tienen más difícil accesos que a la calle Serrano y el barrio de Jerónimos, donde alta sociedad se ve obligada a compartir con el resto de los ciudadanos los espacios públicos.

En cuanto a quiénes son los agentes que forman parte de la construcción de los espacios residenciales exclusivos y cuáles son sus modos de actuar, se han individualizado las estrategias de los propietarios del suelo, de los promotores, los poderes públicos y de los propios consumidores, es decir, los residentes. Comenzando por los primeros, cabe señalar que la **propiedad** del suelo tiene un papel claro, pero de lectura compleja, en la construcción de los paisajes de lujo, y no se ha identificado que exista una correspondencia clara entre un tipo o una dinámica concreta de la propiedad y el espacio residencial exclusivo. La influencia de la propiedad en la organización y los tiempos de su construcción de las zonas

residenciales de las elites es común a toda la ciudad, al margen de la adscripción social de ese espacio: el plano recoge las huellas de antiguos linderos en los nuevos límites de las parcelas construidas, los caminos se han convertido en nuevas calles, las fases de las promociones se han acomodado en ocasiones a los sectores de las antiguas fincas y a veces la toponimia permanece. De hecho, hay zonas de lujo sobre grandes, medianas y pequeñas propiedades. En el Ensanche decimonónico son las parcelas o en general pequeñas propiedades, las que definen el mercado y en la misma medida el paisaje resultante. De manera similar, en la Almendra y la Periferia madrileñas la pequeña y mediana propiedad da lugar a collages residenciales, como los del barrio de Hispanoamérica, Nueva España y Valdemarán, donde conviven promociones en altura de pequeños bloques o promociones en manzanas cerradas, junto a viviendas unifamiliares aisladas o formando conjuntos, todo ello con un trazado discontinuo. Frente a estos casos, solo la gran propiedad forestal ha podido condicionar la existencia de grandes piezas residenciales segregadas de lujo en la periferia y el Área Metropolitana, donde el paisaje tiene el sello de la homogeneidad y raigambre que ofrece el monte tradicional. Así, por ejemplo, las segregaciones del Monte del Pardo dieron lugar a las urbanizaciones de La Florida y Puerta de Hierro, las del Monte de Boadilla a Monte de Las Encinas, Montepíncipe y Prado Largo; las del Monte de Pozuelo a Las Encinas de Pozuelo; el Monte de La Moraleja al conjunto del mismo nombre y el Monte de la Pesadilla a Ciudadcampo. Pero la gran propiedad de calidad no se corresponde solo con fincas forestales, sino que también grandes quintas de recreo, como Somosaguas, o explotaciones agrícolas, como Villafranca del Castillo o El Montecillo (donde se levantó la urbanización Fuente del Fresno), igualmente han dado lugar a piezas de lujo.

En cuanto a su vinculación con el proceso de promoción, en algunos casos sí existe correspondencia o **asociación entre el propietario del suelo y el promotor**, aunque generalmente los propietarios no constituyen un grupo capaz de enfrentarse a las novedades de la promoción inmobiliaria. Destacan, no obstante, en las grandes urbanizaciones algunos casos, como el Parque del Conde de Orgaz, de la familia Cavero, o Fuente del Fresno, de Ignacio Sancho, impulsadas por los propietarios del suelo que se convirtieron en promotores. Además, existe un reducido grupo de propietarios que se asocia para la promoción con especialistas del sector, pero generalmente manteniendo el control de las empresas creadas, como ocurrió en La Moraleja con el Conde los Gaitanes participó en la empresa NIESA, en Ciudadcampo con la familia Echagüe o en Nuevo Club de Golf

donde la familia Figueroa participó en la promotora Feygon S.A. Las diferencias entre los primeros casos y los segundos es muy sutil y generalmente resulta complicado discernir el alcance del papel que los propietarios del suelo han jugado en las empresas promotoras.

En todo caso, los **promotores** han explotado un nicho de mercado, aportando una oferta que ha variado y se adaptado a diferentes lugares y formas de vida. Su modo de actuar más habitual ha sido que compren suelo a los propietarios para desarrollar sus proyectos y lo más relevante es la existencia de empresas especializadas en el sector del lujo, como Levitt en la periferia o Tiuna y Nuevo Mundo en el municipio de Madrid. Estos grupos acaban aportando una marca que garantiza la exclusividad y se traduce en un paisaje concreto, de modo que hay urbanizaciones con un evidente sello de Levitt o Nuevo Mundo. Pero también grandes empresas promotoras, como Vallehermoso o Urbis, han construido espacios residenciales de lujo en Madrid, la primera por ejemplo en el conjunto pionero de Arapiles, en La Piovera y en Prado de Somosaguas, mientras que la segunda destaca por su actuación en el barrio del Niño Jesús. Finalmente, un amplio abanico de empresas ha desarrollado proyectos muy concretos de viviendas exclusivas en todas las zonas urbanas, en muchas ocasiones tomando el nombre de la propia promoción como las sociedades anónimas Montepíncipe o Monte de Las Encinas.

Las **estrategias** de los promotores también son variadas, desde el caso de Tiuna, Levitt o Procisa que compran el suelo, construyen y venden las viviendas, controlando todo el proceso, a empresas como NIESA, Montepíncipe o Urcade que compran el suelo, lo urbanizan y dotan de servicios, para después vender parcelas a terceros, ya sean otras empresas o particulares, que llevan a cabo la construcción de las viviendas, en un proceso muy prolongado en el tiempo como en La Moraleja o más rápido como en Montepíncipe. Por otro lado, existen casos singulares en los que el promotor parece realizar un proyecto a su medida para su propia residencia o la de sus allegados, como ocurre con la empresa y la familia Meliá en Prado Largo o los consejeros del Banco Urquijo en Somosaguas Norte.

Además de los promotores, en el mercado de las residencias exclusivas hay otros agentes especializados, tales como las empresas intermediarias dedicadas a la venta de viviendas de obra nueva o segunda mano, actividad copada por unas pocas firmas, o lo propios arquitectos que diseñan las viviendas y las urbanizaciones. A lo largo de todo el periodo estudiado hemos destacado algunas figuras de la arquitectura vinculadas al sector del lujo como Luis Gutiérrez Soto, Juan Manuel Ruiz de la Prada, el

estudio Bueso Inchausti & Rein y más recientemente el estudio A-Cero con el arquitecto Joaquín Torres a la cabeza. La firma de cualquiera de estos autores garantiza el prestigio de un edificio o proyecto residencial y es un valor añadido que no se ve afectado por el paso del tiempo.

En cuanto a los **poderes públicos**, es evidente su participación en la conformación de los espacios urbanos segregados exclusivos. Desde la aprobación del Plan Castro en 1860, quedó sentenciada la segregación Norte-Sur en el municipio de Madrid a través de la reserva de las zonas del Ensanche Norte y Este próximas a la Castellana para uso residencial de los grupos sociales más acomodados. Los planes generales de 1946 y de 1963 ratificaron esta segregación espacial, que se amplió a las zonas periféricas y al Área Metropolitana, con la calificación de los espacios de mejor calidad ambiental, especialmente en el oeste, para el establecimiento de usos residenciales recreativos de baja densidad y la posibilidad de desarrollar proyectos con viviendas unifamiliares aisladas sobre zonas forestales o agrícolas. En algunos casos la connivencia de la propia COPLACO para el desarrollo de proyectos residenciales exclusivos con los propietarios y promotores, muchas veces cercanos a los órganos de poder, se plasmó en la aprobación de determinados planes parciales sobre terrenos forestales del Anillo Verde, mientras que otros eran denegados. Entre las urbanizaciones agraciadas por esa laxitud en el cumplimiento del planeamiento se encuentran Monte de las Encinas, Montepíncipe, Prado Largo, Monte Alina, La Monteclaro o Las Encinas de Pozuelo.

Más recientemente, las administraciones públicas han favorecido con nuevas infraestructuras y dotaciones a las zonas residenciales de alto standig. Entre este tipo de actuaciones resulta especialmente escandalosa la puesta en marcha del metro ligero en los municipios de Pozuelo de Alarcón y Boadilla del Monte, cuya enorme inversión ha servido para poner una estación en la puerta de algunas de las urbanizaciones más lujosas y segregadas de Madrid.

En otros casos, los poderes municipales han favorecido acuerdos con las asociaciones de propietarios de zonas exclusivas para permitir el cierre de los espacios públicos y la vigilancia con agentes de empresas privadas, a cambio de que aquellos costearan su mantenimiento, así como el de otras dotaciones, en algunos casos a través de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, como en La Florida, El Pinar del Plantío o Monte Alina, y en otros casos firmando acuerdos puntuales, como en Montepíncipe. En esta urbanización el Ayuntamiento de Boadilla incluso aceptó que uno de los puestos de la policía municipal fuera instalado dentro



del conjunto, compartiendo la vigilancia con una empresa de seguridad privada.

Finalmente, hay que señalar el importante papel que juegan los **consumidores** de viviendas de lujo en la conformación de los espacios residenciales exclusivos y en la segregación, con sus cambios de gustos, de prioridades de localización y de ambiciones en el modo de vida. En este sentido, es fundamental considerar la necesidad de un alto nivel económico por parte de las elites y la alta sociedad para acceder a los espacios más lujosos y segregados, pues se ha comprobado, desde luego, que el elevado **precio de la vivienda** y su mantenimiento es uno de los elementos fundamentales de filtro social.

Con respecto al resultado sobre el territorio, los espacios residenciales exclusivos siguen diversos patrones y han dado lugar a **paisajes urbanos distintos**. Sin embargo, en todos los casos son **modelos de éxito** que conviven unos con otros y, si bien todos tienen su momento de auge, solo en raras ocasiones los espacios exclusivos homogéneos y más segregados se degradan. Hemos comprobado que solo en el Casco antiguo el lujo ha perdido peso y las elites se refugian puntualmente en edificios de alto valor patrimonial. Hoy en día nadie construiría un palacio en el centro, pero tanto la duquesa de Alba como la presidenta de la Comunidad de Madrid, siguen residiendo en sus céntricos palacios del siglo XVIII. Otros palacios se adaptaron a los nuevos tiempos convirtiéndose en bloques de pisos de lujo, como el antiguo palacio del Marqués de Villafraca en la calle Don Pedro. En otras ocasiones, los edificios exclusivos cambiaron su uso residencial por terciario de calidad, como ocurrió en algunas casas palacio de la calle José Abascal, que se han convertido en hoteles de lujo, o en varios chalés de la zona de El Viso que acogen usos educativos. Pero en ningún caso este proceso ha supuesto la expulsión de las elites de las mejores zonas tradicionales de Madrid, puesto que en esos mismos lugares y en otros centrales del Ensanche se han dado importantes rehabilitaciones edificatorias orientadas al uso residencial de calidad e incluso se han construido en los últimos años importantes promociones de alto standig.

Los paisajes exclusivos tienen siempre algunos elementos comunes. Las elites siempre han buscado, tanto las zonas de mayor centralidad y prestigio, como aquellas de mejor calidad ambiental dentro y fuera de la ciudad, en las que el paisaje es más amable en todos los sentidos. Así, en estas zonas los escenarios urbanos alcanzan una alta calidad estética, se comparte un aire más puro, la vegetación es amable, no hay aglomeraciones, al tiempo que la buena accesibilidad a las zonas centrales y los mejores equipamientos posibles las hacen más confortables. Todo lo mejor que la

ciudad pueda ofrecer, lo que el dinero pueda pagar y los arquitectos diseñar. Tanto en la calle Serrano, como en la zona de El Viso, en Valdemarín o en la Finca de Pozuelo de Alarcón muchos de estos elementos constituyen el marco de la exclusividad.

En todo caso, los matices de los paisajes exclusivos son tan variados como los tipos edificatorios y su localización. Responden también a distintos grados de segregación y por la tanto a la homogeneidad y continuidad de ese paisaje. En cada ámbito exclusivo de la ciudad existen **modelos que triunfan** a lo largo del tiempo o en un momento concreto, que en la ciudad compacta aluden a la calidad de la edificación, el valor patrimonial, el gran tamaño de las viviendas y los equipamientos privados. Estos elementos se encuentran tanto en los edificios plurifamiliares de lujosas fachadas construidos a finales del siglo XIX y comienzos del XX como en los diseños racionalistas de principios del siglo pasado, en los bloques de ladrillo visto con terrazas característicos de Gutiérrez Soto y en los nuevos inmuebles en los que se emplean nuevos materiales como el mármol, la caliza pulida o el vidrio, profusamente utilizados por el estudio de arquitectura A-Cero.

Otros modelos de éxito en la Almendra y la Periferia del municipio de Madrid han sido las colonias históricas que fueron concebidas desde su construcción como conjuntos residenciales de calidad, las promociones de bloques abiertos con equipamientos privados y las de viviendas unifamiliares, ambas de lujo. En otras localizaciones de la Periferia y en la zona metropolitana las elites buscaron la exclusividad de los espacios naturales mejor conservados y las mejores vistas, aprovechando las ventajas de encontrarse a medio camino entre las bondades de la sierra y la cercanía de la ciudad central. Con el triunfo claro de la tipología de vivienda unifamiliar, las elites buscaron los montes privados excelentemente conservados para instalarse, bien en nuevas urbanizaciones o de forma individual. También dentro de esta tipología general se distinguen varios modelos, pues frente a los conjuntos tradicionalmente conocidos de La Moraleja, Puerta de Hierro o Somosaguas, siempre presentes en los medios, existe un importante grupo de espacios de lujo que han permanecido ocultos al público en general. Ciertos grupos de las elites buscan aislarse de los inconvenientes de la ciudad y, sobre todo, permanecer en el anonimato, instalándose en urbanizaciones como Las Encinas de Pozuelo o promociones como la Rinconada de Aravaca y los *Diplomáticos* de Pozuelo. Son espacios recónditos, ocultos a las miradas, a los que solo acceden aquellas personas con un conocimiento previo de su existencia, conformando paisajes ignorados e insolidarios. En buena medida, sustraen a

la ciudadanía entornos de gran calidad, en ocasiones de titularidad pública, solo disfrutados por unos pocos.

Los distintos modelos residenciales exclusivos se asocian con formas y estilos de vida variados, que el marketing urbano se ha encargado de difundir a través de la **publicidad**. Los elementos más repetidos han sido: la naturaleza, el paisaje verde, el aire puro, la accesibilidad, el prestigio, la exclusividad, el lujo, la inversión, el vivir entre iguales y la seguridad. El componente de la seguridad ha ido tomando fuerza en las últimas décadas, hasta desembocar en el modelo "fortificado" de la urbanización Los Lagos, dentro del conjunto de La Finca en Pozuelo de Alarcón. Sin embargo, hay que poner el énfasis en la idea de que si bien muchos espacios exclusivos son conjuntos cerrados, no todas las ***gated communities***, en terminología anglosajona, son de lujo, al tiempo que algunas de las zonas más exclusivas de Madrid, con los máximos exponentes de La Moraleja y Puerta de Hierro, son espacios urbanos abiertos. Por tanto, el cerramiento, a pesar de añadir un componente más tajante, no puede considerarse la clave formal de la máxima calidad.

Al final de esta tesis, habría que destacar que el estudio de los espacios urbanos exclusivos, largamente obviados, es fundamental para el conocimiento de la ciudad en su conjunto puesto que suponen una parte importante de la misma y, como tales, deben contar en la futura planificación y gestión. En ese sentido, es necesario sacar a la luz los paisajes urbanos que están siendo contruidos por unos grupos sociales que viven en la ciudad, pero cuya voluntad es hacerlo al margen del resto de los ciudadanos. La trascendencia de su análisis cobra mayor fuerza por cuanto se trata de las zonas urbanas mejor protegidas de los efectos de la actual crisis económica, gracias a unas ventajas que deben ponerse al servicio de toda la ciudad.





## RÉFLEXIONS FINALES

L'objectif de la présente étude a consisté à souligner que les élites et la haute société madrilènes disposent dans la ville d'espaces résidentiels propres et détachés du reste des groupes sociaux, à différents degrés d'intensité et il a été ainsi démontré tout au long de la recherche, révélant l'importance de leur trace sur le territoire et la portée de leur rôle comme créateurs de paysages urbains et de tendances résidentielles.

Au cours du présent travail il a été abordé **les élites et la haute société** comme des notions interchangeables, sous une approche large, comme un mélange confus de groupes sociaux parmi lesquels se trouvent la noblesse, les hautes hiérarchies professionnelles, les groupes aux revenus les plus élevés et les familles de vieille souche. Cette approche souple, visée au chapitre 2, nous a permis d'entamer l'analyse globale de la ségrégation résidentielle des groupes sociaux susmentionnés, en évitant des digressions purement conceptuelles afin de primer à tout moment l'étude concrète de leurs pratiques résidentielles, qui se sont avérées unitaires, ainsi que du paysage final qu'elles créent, qui est aussi commun.

Aborder les élites et la haute société moyennant le **gotha** a permis d'évaluer la perméabilité de leur structuration, notamment au cours des dernières décennies, par le biais de l'intégration d'individus à succès pistonnés autour du nouveau contexte démocratique et de la plus large libéralisation économique. En prenant comme source les gothas, il a été dépisté le comportement résidentiel de 7 025 individus entre 1945 et 2000. Parmi ceux-ci,

3 418 étaient nobles et 3 607 se sont regroupés au sein du reste des élites, formées majoritairement par des hauts postes de la politique, de l'administration, des cadres supérieurs de l'entreprise, des professionnels indépendants, des intellectuels et des artistes. L'ensemble de ces derniers groupes n'ont pas montré des contrastes remarquables dans leur stratégie résidentielle, la noblesse étant la seule à détacher en raison de sa vision propre de la ville et d'un comportement particulier, caractérisé par sa tendance à la stabilité, liée à des formes de vie et des valeurs traditionnelles. Le reste des élites

assument indistinctement les modes et les tendances de chaque période, en se montrant plus disposées à occuper de nouveaux espaces exclusifs, y compris, parfois, des paysages urbains allochtones; c'est le cas des urbanisations du promoteur Levitt, dont la haute société s'est appropriée en adoptant des formes et des styles de vie nouveaux. En tout état de cause, il y a toujours des exceptions et une analyse détaillée permet d'observer des irrégularités et des excentricités dans les conduites des élites face à la ville.

Dans l'acquis géographie, la présence de la ségrégation résidentielle est un cadre de travail fondamental et incontestable. Il est de même reconnu la transition de la ségrégation verticale dans les bâtiments et les logements intérieurs et extérieurs, propre des villes jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, vers la **ségrégation horizontale** de la ville contemporaine. En outre, il est souvent assumé que dans ladite ville du XIX<sup>ème</sup> siècle les divers groupes sociaux coexistaient davantage dans un espace urbain limité mais, malgré ceci, les élites ont toujours su où elles désiraient vivre et les endroits à éviter. Néanmoins, il est intéressant de connaître avec précision les étapes et l'évolution de cette quête de ségrégation de la haute société ainsi que les endroits concrets et leurs paysages, qui n'ont pas été aussi spécifiquement étudiés que les processus de ségrégation et de marginalisation des groupes sociaux populaires.

Le luxe résidentiel a toujours existé à Madrid, mais à partir des années quarante du siècle dernier, il a adopté des formes plus extrêmes et, parfois, voilées. De nouveaux types d'édification se mêlent au développement urbain de nouvelles zones. Ceci a été même préalable à la conception des grandes voies ayant facilité aux classes moyennes l'accès à des zones chaque fois plus éloignées. Les classes les plus aisées ont été les précurseurs de l'occupation des meilleurs espaces libres jusqu'à l'époque.

À Madrid, le traditionnel **schéma concernant la ségrégation urbaine**, statique entre le Nord et le Sud, et dynamique entre le centre et la périphérie, peut être repéré dans toutes les études urbaines. Sous cette prémisse, l'étude circonstanciée a permis de nuancer lesdits schémas, étant donné que le Nord n'est pas toujours exclusif, et que certains axes ont structuré **l'emplacement** des espaces les plus prestigieux.

Dans la ville compacte se trouvent peu de zones vraiment homogènes de classe aisée qui soient continues et larges; au contraire, il s'agit de certains **axes et voies de communication** qui articulent

l'emplacement des espaces résidentiels exclusifs. Au centre historique, il s'agit de la Gran Vía, la Plaza de Oriente et les axes des rues du Prado, du Marqués de Cubas et de Barquillo, ceux qui structurent les espaces plus distingués. Au-delà de la vieille ville, il faut souligner que la localisation résidentielle de luxe s'articule autour de l'axe Paseo del Prado-Recoletos-Castellana. À Argüelles, ce sont la façade du Paseo del Pintor Rosales et l'axe de Princesa qui jouent un rôle principal. À l'Extension [*Ensanche*] Nord, l'épine dorsale de l'exclusivité est formée par la rue Almagro et Miguel Ángel, avec ces perpendiculaires Eduardo Dato, General Martínez Campos et José Abascal, les boulevards périphériques [*rondas*] jouant un rôle secondaire et, à l'ouest, Isaac Peral et San Francisco de Sales. À l'Extension Est, les voies exclusives forment un réseau, où se distinguent des rues à orientation nord-sud, comme Serrano (avec sa prolongation vers le sud sous le nom de Alfonso XII), Vélazquez et Príncipe de Vergara, et d'autres à orientation est-ouest, comme celle de Goya, José Ortega y Gasset, Juan Bravo et Diego de León, et secondairement, la rue O'Donnell. En dehors de l'Extension, à côté du Paseo de la Castellana, le Paseo de la Habana, Príncipe de Vergara, les importantes avenues d'Arturo Soria et, accessoirement, l'Avenida de América, sont les fils conducteurs de l'espace le plus exclusif.

Dans le reste des zones de l'Extension, le Centre-ville et la Périphérie, les zones résidentielles des élites forment des **ensembles** de différente taille avec des limites très nettes face à l'espace environnant ; c'est le cas du quartier du Niño Jesús, Puerta de Hierro, Mirasierra, Conde de Orgaz, La Piovera ou, à un second degré, le Pinar de Chamartín.

Dans la zone urbaine dispersée de Madrid, il est néanmoins plus évidente la ségrégation des zones en grandes pièces, en suivant très clairement les axes de la route de Burgos (N-I), la route de La Corogne (N-VI) et les voies de deuxième niveau M-501, M-502, M-503 et M-513, à l'ouest de la métropole. En général dans ces domaines les résidences exclusives intègrent des urbanisations, isolées par des espaces ouverts et de grandes infrastructures de communication, en créant une ségrégation résidentielle expressive et exclusive. Aravaca, malgré son appartenance à la commune de Madrid, ferait partie de ce type de zones de luxe, avec les urbanisations de La Florida et de Casaquemada, mais aussi avec les petites pièces exclusives formées par l'ensemble de Valdemarín et celles distribuées autour de la vieille ville. En somme, tous ces espaces de grand standing accordent aux

élites un isolement plus complet et net face à d'autres groupes sociaux ou, pour le dire franchement, ici l'accès des mendiants ou des délinquants est plus difficile que dans la rue de Serrano et le quartier des Jerónimos, où la haute société est tenue de partager avec le reste des citoyens les espaces publics.

En ce qui concerne l'identité des agents faisant partie de la construction des espaces résidentiels exclusifs et leurs modes d'agir, il a été distingué les stratégies des propriétaires du sol, des promoteurs, des pouvoirs public et celles des consommateurs mêmes, c'est-à-dire, des résidents. En commençant par les premiers, il faut signaler que la **propriété** du sol joue un rôle clair, mais dont la lecture est complexe, dans la construction des paysages de luxe, et il n'a pas été établi une correspondance solide entre un type ou une dynamique concrète de la propriété et l'espace résidentiel exclusif. L'influence de la propriété sur l'organisation et les rythmes de la construction des zones résidentielles des élites est commune à toute la ville, en marge de l'appartenance sociale dudit espace: le plan regroupe les traces d'anciennes lisières dans les nouvelles limites des terrains construits, les chemins se sont transformés en nouvelles rues, les phases des promotions se sont parfois adaptées aux secteurs des anciens terrains et quelquefois la toponymie est conservée. En effet, des zones de luxe sont bâties sur de grandes, de moyennes et de petites propriétés. Sur l'Extension du XIX<sup>ème</sup> siècle, ce sont les terrains ou, en général, les petites propriétés, celles qui définissent le marché et, dans la même mesure, le paysage qui en découle. De la même façon, au sein du Centre-ville et de la Périphérie madrilènes, la petite et moyenne propriété donnent lieu à des collages résidentiels, comme ceux du quartier de Hispanoamérica, Nueva España et Valdemarín, où se trouvent des promotions en hauteur de petits bâtiments ou des pâtés clos de maisons, côtoyant des villas isolées ou formant des ensembles, le tout avec un aménagement discontinu. Face à ces cas, uniquement la grande propriété forestière a été capable de contraindre la présence de grandes pièces résidentielles de luxe séparées dans la périphérie et la Zone métropolitaine, où le paysage revêt un caractère homogène et enraciné caractéristique du mont traditionnel. Ainsi, par exemple, les séparations du Monte del Pardo ont permis les urbanisations de La Florida et Puerta de Hierro, celles du Monte de Boadilla ont permis la création de Monte de las Encinas, Montepíncipe et Prado Largo ; celles du Monte de Pozuelo sont liées à l'urbanisation de Las Encinas de Pozuelo ; celles du Monte de La Moraleja à l'ensemble homonyme



et celles du Monte de la Pesadilla à l'urbanisation Ciudadcampo. Cependant, la grande propriété de qualité ne correspond pas uniquement aux terrains forestiers ; de grandes maisons de campagne, comme Somosaguas, ou des exploitations agricoles, comme Villafranca del Castillo ou El Montecillo (où a été construite l'urbanisation Fuente del Fresno), sont aussi à l'origine de pièces de luxe.

En ce qui concerne leur lien avec le processus de promotion, dans certains cas il peut être établi une correspondance ou une association entre le propriétaire du sol et le promoteur, mais généralement les propriétaires ne constituent pas un groupe capable d'affronter les nouveautés de la promotion immobilière. Néanmoins, dans les grandes urbanisations, certains cas se détachent, comme celui du Parque del Conde de Orgaz, de la famille Caverio, ou Fuente del Fresno, d'Ignacio Sancho, développées par les propriétaires du sol transformés en promoteurs. En plus, on trouve un groupe réduit de propriétaires s'associant en vue de la promotion à des spécialistes du secteur, mais en maintenant généralement le contrôle des entreprises créées, comme c'est le cas de La Moraleja avec le Conde los Gaitanes qui a participé à l'entreprise NIESA, à Ciudadcampo avec la famille Echagüe ou au Nuevo Club de Golf où la famille Figueroa a participé avec le promoteur Feygon S.A. Les différences entre les premiers cas et les seconds est très subtile et en général il s'avère compliqué de distinguer la portée du rôle que les propriétaires du sol ont joué au sein des promoteurs.

En tout cas, les **promoteurs** ont exploité un créneau de marché, en apportant une offre ayant varié et s'adaptant à divers endroits et formes de vies. Son mode d'action le plus habituel a consisté à acheter du sol aux propriétaires afin de développer leurs projets et le plus remarquable a été la présence d'entreprises spécialisées dans le secteur du luxe, comme Levitt à la périphérie ou Tiuna et Nuevo Mundo dans la commune de Madrid. Ces groupes fournissent finalement une marque garantissant l'exclusivité et donnent lieu à un paysage concret, de telle sorte qu'il y a des urbanisations avec l'empreinte évidente de Levitt ou de Nuevo Mundo. Mais aussi de grandes entreprises de promoteurs, comme Vallehermoso ou Urbis, ont construit des espaces résidentiels de luxe à Madrid. La première, par exemple, dans le complexe pionnier d'Arapiles, à La Piovera et au Prado de Somosaguas, tandis que la deuxième se distingue par son action au quartier du Niño Jesús.

Finalement, un large éventail d'entreprises a développé des projets très concrets de logements exclusifs dans toutes les zones urbaines, souvent en empruntant le nom de la construction même, comme les sociétés anonymes Montepíncipe ou Monte de Las Encinas.

Les **stratégies** des promoteurs sont aussi variées, comme Tiuna, Levitt ou Procisa, qui achètent le sol, construisent et vendent des logements, en contrôlant tout le processus, ou comme des entreprises comme NIESA, Montepíncipe ou Urcade qui achètent du sol, l'urbanisent et fournissent les services, pour vendre après des terrains à des tiers, aussi bien d'autres entreprises que des particuliers, qui entreprennent à leur tour la construction des logements, moyennant un processus qui se prolonge temporellement comme celui de La Moraleja, ou plus rapide, comme Montepíncipe. D'autre part, on trouve des cas singuliers où le promoteur semble exécuter un projet à sa mesure pour sa propre résidence ou celle de ses proches, comme l'entreprise et la famille Meliá à Prado Largo ou les administrateurs du Banco Urquijo à Somosaguas Norte.

En plus des promoteurs, dans le marché des résidences exclusives sont présents d'autres agents spécialisés, tels les entreprises intermédiaires consacrées à la vente de logements de nouvelle construction ou d'occasion, activité accaparée par quelques enseignes, ou les architectes mêmes qui conçoivent les logements et les urbanisations. Tout au long de la période étudiée nous avons souligné certaines figures de l'architecture liées au secteur du luxe comme Luis Gutiérrez Soto, Juan Manuel Ruiz de la Prada, le cabinet Bueso Inchausti & Rein, et plus récemment, le cabinet A-Cero, commandé par l'architecte Joaquín Torres. La signature d'un des noms susmentionnés est un sceau de prestige pour un bâtiment ou un projet résidentiel et une valeur ajoutée résistant le passage du temps.

Quant aux **pouvoirs publics**, leur participation à l'articulation des espaces urbains séparés et exclusifs est évidente. Depuis l'approbation du Plan Castro en 1860, il a été tranché la séparation Nord-Sud de la commune de Madrid moyennant la réservation de zones de l'Extension Nord et Est proches de la Castellana, pour un usage résidentiel des groupes sociaux les plus aisés. Les plans généraux de 1946 et de 1963 ont ratifié cette séparation spatiale, qui a été élargie à des zones périphériques et à la Zone métropolitaine, avec la qualification des espaces de meilleure qualité environnementale, notamment à l'ouest, aux fins de l'établissement d'usages résidentiels récréatifs de basse densité et la possibilité de développer des projets

avec des villas isolées sur des zones forestières ou agricoles. Dans certains cas, la connivence de COPLACO, même en vue du développement de projets résidentiels exclusifs, avec les propriétaires et les promoteurs, souvent proches des organes de pouvoir, s'est reflétée dans l'approbation de certains plans partiels sur des terrains forestiers de la Ceinture Verte [*Anillo Verde*], tandis que d'autres ont été rejetés. Parmi les urbanisations ayant tiré profit de cette souplesse dans l'accomplissement de la planification se trouvent Monte de las Encinas, Montepíncipe, Prado Largo, Monte Alina, Montecarlo ou Las Encinas de Pozuelo.

Plus récemment, les administrations publiques ont favorisé les zones résidentielles de grand standing moyennant des infrastructures et des services nouveaux. Parmi ce type d'actions, la construction du métro léger dans les communes de Pozuelo de Alarcón et de Boadilla del Monte, dont l'énorme investissement a servi à construire une gare à l'entrée de certaines des urbanisations de grand luxe et séparées de Madrid, a été particulièrement scandaleuse.

Dans d'autres cas, les pouvoirs communaux ont encouragé des accords avec les associations de propriétaires de zones exclusives afin de permettre la clôture des espaces publics et la surveillance par des agents d'entreprises privées, en échange de supporter leur entretien, ainsi que celui d'autres dotations, parfois par le biais d'Entités urbanistiques collaboratrices de Conservation, comme dans La Florida, El Pinar del Plantío ou Monte Alina, et quelquefois, en signant des accords ponctuels, comme pour Montepíncipe. Dans ladite urbanisation, la mairie de Boadilla a même accepté qu'un des postes de la police locale soit installé à l'intérieur du complexe, en partageant la surveillance avec une entreprise de sécurité privée.

Finalement, force est de signaler le rôle important joué par les consommateurs de logements de luxe dans l'articulation des espaces résidentiels exclusifs et dans la séparation, avec ses changements de goûts, de priorités d'emplacement et d'ambitions de mode vie. Dans ce sens, il est fondamental de considérer le besoin d'un niveau économique élevé de la part des élites et de la haute société pour accéder aux espaces les plus luxueux et séparés, étant donné qu'il est démontré, sans aucun doute, que le **prix élevé du logement** et son entretien est un des éléments capitaux du filtre social.

Par rapport au résultat concernant le territoire, les espaces résidentiels exclusifs suivent divers patrons et ont donné lieu à des **paysages urbains différents**. Cependant, dans tous les cas, il s'agit

de **modèles à succès** coexistant les uns avec les autres et, même si tous jouissent d'un moment d'apogée, uniquement à de rares occasions les espaces exclusifs, homogènes et plus séparés subissent une dégradation. Nous avons démontré que seulement au sein du Centre-ville le luxe a perdu de son poids et les élites se réfugient ponctuellement dans des bâtiments à grande valeur patrimoniale. De nos jours, personne ne construirait un palais au centre, mais aussi bien la duchesse d'Alba que la présidente de la Communauté autonome de Madrid continuent à habiter leurs palais du XVIII<sup>ème</sup> siècle. D'autres palais se sont adaptés aux nouveaux temps en se transformant en blocs d'appartements de luxe, comme l'ancien palais du Marqués de Villafranca, à la rue Don Pedro. À d'autres reprises, les bâtiments exclusifs ont changé leur utilisation résidentielle pour un usage tertiaire, comme dans certaines maisons-palais de la rue José Abascal, qui sont devenues des palaces, ou comme certaines villas de la zone de El Viso, transformées en centres éducatifs. Mais en aucun cas ledit processus a représenté l'expulsion des élites des meilleures zones traditionnelles de Madrid, étant donné que dans ces mêmes lieux et dans d'autres endroits centraux de l'Extension, on a assisté à d'importantes réhabilitations édifcatrices consacrées à un usage résidentiel de qualité et il a même été développé d'importantes promotions de grand standing pendant les dernières années.

Les paysages exclusifs possèdent toujours certains éléments communs. Les élites ont toujours cherché aussi bien les zones les plus centrales et prestigieuses que celles de meilleure qualité environnementale à l'intérieur et à l'extérieur de la ville, dans lesquelles le paysage est plus aimable, dans tous les sens. Ainsi, dans ces zones les espaces urbains atteignent une haute qualité esthétique, l'air est plus pur, la végétation est aimable, il n'y pas d'agglomérations, et l'accès plus facile aux zones centrales et les meilleurs équipements possibles en font d'elles des zones plus agréables à vivre. Tout le meilleur que la ville puisse offrir, ce que l'argent peut payer et les architectes sont capables de concevoir. Aussi bien à la rue Serrano, comme dans la zone de El Viso, à Valdemarín ou à la Finca de Pozuelo de Alarcón, beaucoup de ces éléments constituent le cadre de l'exclusivité.

En tout cas, les nuances des paysages exclusifs sont aussi variées que les types de construction et leurs emplacements. Ils répondent aussi à différents degrés de séparation et, par conséquent, à l'homogénéité et à la continuité dudit paysage. Dans chaque domaine



exclusif de la ville surgissent des modèles à succès tout au long du temps, ou à un moment concret, qui dans la ville compacte font référence à la qualité de l'édification, la valeur patrimoniale, la grande taille des logements et les équipements privés. Ces éléments se trouvent aussi bien dans les bâtiments plurifamiliaux à façades luxueuses construits vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et début du XX<sup>ème</sup> que dans les designs rationalistes de début du siècle dernier, dans les pâtés de briques nues avec des terrasses caractéristiques de Gutiérrez Soto, ainsi que dans les nouveaux immeubles où il est employé de nouveaux matériaux comme le marbre, la pierre calcaire polie ou le verre, largement utilisés par le cabinet d'architecture A-Cero.

Autres modèles à succès au Centre-ville et à la Périphérie de la commune de Madrid ont été les colonies historiques conçues dès leur construction comme des ensembles résidentiels de qualité, les promotions de pâtés ouverts munis d'équipements privés et celles de villas, toutes de luxe. À d'autres emplacements de la Périphérie et dans la zone métropolitaine, les élites ont cherché l'exclusivité des espaces naturels les mieux conservés et les plus belles vues, en profitant des avantages de se trouver à mi-chemin entre les bontés de la campagne et la proximité de la ville centrale. Avec la claire réussite du logement type villa, les élites ont cherché les monts privés parfaitement conservés pour leur installation, aussi bien dans de nouvelles urbanisations que de façon individuelle. De même parmi ces types généraux il faut distinguer plusieurs modèles, étant donné que face aux ensembles traditionnellement connus de La Moraleja, Puerta de Hierro ou Somosaguas, toujours présents dans les médias, il existe aussi un important groupe d'espaces de luxe qui ont demeuré cachés au public en général. Certains groupes des élites cherchent à s'isoler des inconvénients de la ville et, surtout, elles cherchent l'anonymat, en s'installant dans des urbanisations comme Las Encinas de Pozuelo ou des promotions comme La Rinconada de Aravaca et les *Diplomáticos* de Pozuelo. Il s'agit d'espaces retirés, protégés des regards indiscrets, auxquels uniquement les personnes ayant une connaissance préalable peuvent y accéder, constituant ainsi des paysages ignorés et indépendants. En bonne mesure, ils empêchent le reste des habitants de jouir d'environnements de grande qualité, parfois de propriété publique, dont uniquement un nombre réduit de personnes en tirent profit.

Les différents modèles résidentiels exclusifs sont liés à des formes et à des styles de vie variés, que le marketing urbain s'est

chargé de diffuser à travers la **publicité**. Les éléments plus récurrents ont été: la nature, le paysage vert, l'air pur, l'accessibilité, le prestige, l'exclusivité, le luxe, l'investissement, la vie entre pairs et la sécurité. L'élément de la sécurité a gagné progressivement du poids pendant les dernières décennies, jusqu'à aboutir au modèle « fortifié » de l'urbanisation Los Lagos, à l'intérieur de l'ensemble de La Finca à Pozuelo de Alarcón. Cependant, il est nécessaire de souligner que si bien de nombreux espaces exclusifs sont des ensembles fermés, toutes les ***gated communities***, en reprenant la terminologie anglo-saxonne ne sont pas de luxe, tandis que certaines zones très exclusives de Madrid, notamment La Moraleja et Puerta de Hierro, sont des espaces urbains ouverts. Par conséquent, la clôture, même en établissant une coupure claire et nette, ne peut être considérée la clé formelle de la qualité maximale.

À la fin de la présente thèse, force est de mentionner que l'étude des espaces urbains exclusifs, largement laissés de côté, est fondamentale pour la connaissance de la ville dans son ensemble, étant donné qu'ils représentent une partie remarquable de la cité et, en vertu de ceci, ils doivent être considérés dans la future planification et gestion. Dans ce sens, il est nécessaire de mettre en évidence les paysages urbains étant construits par des groupes sociaux qui habitent la ville, mais dont la volonté est de le faire en marge du reste des citoyens. La transcendance de leur analyse prend davantage d'importance étant donné qu'il s'agit de zones urbaines mieux protégées des effets de l'actuelle crise économique, grâce à des atouts devant être mis au service de l'ensemble de la ville.

## **BIBLIOGRAFÍA**





## BIBLIOGRAFÍA CITADA

Abad, P. (2008): "Palacete Monte de Pilar, un espacio de arte y cultura", La Fundación, *Revista de Fundación Mapfre*, nº 0, pp.53-59.

Aguilar Piñal, F. (1980): "La Guindalera-Parque de las Avenidas", en Azcárate Ristori, J.M. de (coord): *Madrid*. Tomo III. Del Paseo del Prado a Barajas. Madrid, Espasa-Calpe, pp.981-1000.

Alcázar González, A. (1982): "Planeamiento y estructura urbana en la prolongación de la Castellana", *Ciudad y Territorio*, pp.17-36.

Alonso Pereira, J.R. (1985): *Madrid, de corte a metrópoli 1898-193*. Comunidad de Madrid, Consejería de Cultura y Deportes, 198 p.

Álvarez Mora, A. (1978): *La remodelación del centro de Madrid*. Editorial Ayuso, 239 p.

Álvarez Mora, A. (1979): *Madrid: las transformaciones del centro-ciudad en el modo de producción capitalista*. Madrid, COAM, 175 p.

Álvarez Orellana, M.F. (1992): *La dinámica urbana en la periferia noroeste Madrid*. Madrid, Editorial de la Universidad Complutense de Madrid, 712 p.

Álvarez Rey, L. (1993): *La derecha en la II República: Sevilla, 1931-1936*. Sevilla, Universidad de Sevilla-Ayuntamiento de Sevilla, 478 p.

Atkinson, R.; Blandy, S.; Flint, J.; Lister, D. (2004): "Gated cities of today: barricaded residential development in England", [www.neighbourhoodcentre.org.uk](http://www.neighbourhoodcentre.org.uk)

Atkinson, R.; Blandy, S. (eds) (2006): *Gated Communities*. New York, Routledge, 169 p.

Azurmendi, L. (1971): "Orden y desorden en el Plan de Madrid del 41", en *Arquitectura para después de una guerra (1939-1949)*. Colegio de Arquitectos de Cataluña y Baleares.

Azurmendi, L. (1975): "Teoría y práctica urbana en Madrid. El primer cinturón (1940-1970)", *Cercha*, nº 16.

Baena del Acázar, M. (1999): *Elites y conjuntos de poder en España (1939-1992). Un estudio cuantitativo sobre parlamento, gobierno y administración y gran empresa*. Madrid, Editorial Tecnos, 756 p.

Bahamonde Magro, A.; Otero Carvajal, L.E. (1989): "Madrid. De territorio fronterizo a región metropolitana", en: Fusi, J.P. (dir): *España. Autonomías*. Madrid, Espasa Calpe, pp.519-615.

Balanzo, J. (1998), *El Mundo* 26/07/1998.

Baldellou, M.A. (1973): *Luis Gutiérrez Soto*. Madrid, Servicio de Publicaciones del Ministerio de Educación y Ciencia, Secretaria General Técnica, 92 p.

Baltzell, E. Digby (1958): *Philadelphia gentlemen; the making of a national upper class*. Free Press, 440 p.

Baltzell, E. Digby (1972): "Quién es quién en América y El Registro Social", en Bendix, R.; Lipset, S.M.: *Clase, status y poder*. Tomo II. Madrid, FOESA-Euroamerica, pp.179-201 (1ª ed 1953).

Barreiro, P. (1991): *Casas Baratas. Vivienda social en Madrid 1900-1939*. COAM, 460 p.

Bataller Enguix, J.J. et. al. (2004): *Guía del urbanismo*, Madrid, siglo XX. Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo, 334 p.

Beascoechea, J.M. (1992): *Monografías de pueblos de Bizkaia: Getxo*. Bizkaiko Foru Aldundia - Diputación Foral de Bizkaia, 303 p.

Beascoechea, J. M. (2003): "Jerarquización social del espacio urbano en el Bilbao de la Industrialización", *Scripta Nova*, vol. VII, nº 146 (22), 19 p.

Beascoechea, J.M. (2007): "Apropiación territorial en el origen de la urbanización burguesa del Abra de Bilbao, 1850-1905", *Historia Social*, nº 58, pp. 97-122.

Beltrán, M. (1977): *La elite burocrática española*. Barcelona, Fundación Juan March-Editorial Ariel, 280 p.

Beito, D.T.; Gordon, P.; Tabarrok, A. (eds) (2002): *The Voluntary City. Choice, Community and Civil Society*. Michigan, The University of Michigan Press – The Independent Institute, 462 p.

Berger, M. (2004) : *Les periurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?* Paris, CNRS, 317 p.

Berger, M.; Brun, J. (2006) : *Mobilités résidentielles, navettes et recomposition des systèmes résidentiels en région parisienne*. Paris, PUCA, 160 p.

Bihl; Pfefferkorn (1999) "Les riches, terra incognita des statistiques", *Le Monde Diplomatique*, nº 542 .

Billard, G. ; Chevalier, J.; Madoré, F. (2005) : *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 230 p.

Blakely, E.J.; Snyder, M.G. (1999): *Fortress America: Gated communities in the United States*. Lincoln Institute of Land Policy, 213 p.

- Bond, A.; Frisbie, W. (2000): "The components of density and the dimensions of residential segregation", *Population Research and Policy Review*, nº 19, pp. 505-524.
- Bottomore, T. (1993): *Élites y sociedad*. Madrid, ed. TALASA, (1ª ed. 1964), 190 p.
- Brandis, D. (1977): "Cambio de uso en los edificios residenciales del centro de Madrid", *Ciudad y Territorio, revista de Ciencia Urbana*, nº 1, pp.65-72.
- Brandis, D. (1983): *Paisaje residencial de Madrid*. MOPU, Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo, 342 p.
- Brandis, D.; Río I. del (1999): "Diez años creando periferia en Madrid", en Domínguez, R. (coord.): *La ciudad. Tamaño y crecimiento*, Departamento de Geografía / AGE, Málaga, pp. 267-276.
- Brandis, D.; Río, I (2007): "Los últimos desarrollos urbanos en la periferia de la ciudad de Madrid", en Artigues, A. et al. (eds): *Los Procesos urbanos postfordistas*, Palma de Mallorca, AGE y Universidad de Les Illes Balears, pp. 71-87.
- Brandis, D. (2010): "Los grandes desarrollos residenciales de la periferia de Madrid: de la burbuja a la crisis inmobiliaria" *X Coloquio y jornadas de campo de Geografía urbana, Oviedo-Santader-Bilbao*, 18 p.
- Brun J. (1990): "Mobilité résidentielle et stratégies de localisation" en Bonvalet, C.; Fribourg, A-M.: *Stratégies résidentielles*. (Actes du Séminaire organisé par Catherine Bonvalet et Anne-Marie Fribourg, Paris, 1988). Paris, INED, Plan Construction et Architecture, MELTM, pp.299-312.
- Brun, J. ; Rhein, C. (eds) (1994) : *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*. Paris, Editions L'Harmattan, pp.21-57.
- Brun, J. (1994): "Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine", en : Brun, J. ; Rhein, C. (eds) : *La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures*. Paris, Editions L'Harmattan, pp.21-57.
- Brun, J.; Bonvalet, C. (1998) : "Logement, mobilités et trajectoires résidentielles", en Ségaud, M.; Bonvalet, C.; Brun, J. (dirs) (1998): *Logement et habitat, l'état des savoirs*. Paris, La Découverte, pp.312-318.
- Brun, J.; Bonvalet, C.; Ségaud, M. (dirs) (1998): *Logement et habitat, l'état des savoirs*. Paris, La Découverte, 411 p.
- Buero Rodríguez, C. (coord) (1992): *Atlas de la ciudad de Madrid*. Madrid, Ideographis, 306 p.
- Cabrales Barajas, L.F. (ed.) (2002): *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara, UNESCO, 621 p.
- Callen, D. ; Le Goix, R. (2007) : "Fermetures et « entre soi » dans les enclaves résidentielles", en : Saint-Julien, Th. ; Le Goix, R. (dirs) : *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*. Paris, Belin, pp. 210-233.
- Campos Echeverría, J. (2008): *La burbuja inmobiliaria española*. Editorial Marcial Pons, 214 p.

Canosa Zamora, E. (1995): *La promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid*. Madrid, Universidad Autónoma de Madrid y Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda, 233 p.

Canosa Zamora, E. (2005): "El privilegio de la autonomía: ghettos de lujo en Madrid", en: Lavastre, P.; Mas, R. (coords): *Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad*: seminario celebrado 4-5 febrero 2002, pp.283-309.

Canosa Zamora, E. (2005): "Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial", *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, nº 133-134, pp.545-563.

Canosa Zamora, E. (2007): "Urbanizaciones cerradas en espacios metropolitanos: ínsulas para unos pocos" en: *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas*, Sevilla, Centro de Estudios Andaluces-Junta de Andalucía, pp.151-174.

Capgemini & Merrill Lynch (2007): *World Wealth Report*. [www.capgemini.com](http://www.capgemini.com)

Caprarella, M. (2001): *Madrid durante el Franquismo. Crecimiento económico, políticas de imagen y cambio social*. Madrid, Consejo Económico y Social (CAM), 506 p.

Carasa, P. (1996): "Elites Castellanas de la Restauración: del bloque de poder al microanálisis", *Historia Contemporánea*, nº 13-14, pp.157-196.

Carasa, P. (2001): "De la Burguesía a las Elites, entre la ambigüedad y la renovación conceptual", *Ayer*, nº 42, pp.213-237.

Carasa, P. (2008): "Elites contemporáneas: una visión transversal e interdisciplinar", en: Redero, M.; Calle, M.D. de la (eds): *Castilla y León en la Historia Contemporánea*. León, Aquilafuente, pp.239-259.

Carreras, A.; Tafunell, X. (2005): *Estadísticas históricas de España. Siglos XIX-XX*, Bilbao, Fundación BBVA, 404-405.

Celada, F. (2009): "Nuevas tendencias de localización de las actividades económicas en la Comunidad de Madrid", *Urban*, nº 14, pp. 92-100.

Colom, C. y Molés C. (2004): "Movilidad, tenencia y demanda de vivienda en España", *Estadística Española*, vol. 46, nº 157, pp.511-533.

Cuenca, J.M.; Miranda, S. (1998): *El poder y sus hombres: ¿por quiénes hemos sido gobernados los españoles? : (1705-1998)*. Madrid, Actas, 894 p.

COAM (1978): *La obra de Luis Gutiérrez Soto*. Madrid, 395 p.

COAM (2003): *Arquitectura de Madrid*. Tomo I Casco Histórico y Tomo II Ensanches.

COAM (2007): *Arquitectura de Madrid*. Tomo III Periferia.

COPLACO (1976): *Recopilación de Ordenaciones aprobadas definitivamente en Madrid y su Alfoz*.



Cortázar, G. (1990): "Investigar las elites: Nuevas perspectivas", *Espacio, Tiempo y Forma, Serie V, Historia Contemporánea*, t.3, pp.15-24.

Cortázar, G. (1994): "Oligarquía, elites y prosopografía: tres etapas en la historia de los grupos de poder", en: Carasa Soto, P. (ed): *Elites: prosopografía contemporánea*. Valladolid, Secretariado de Publicaciones Universidad de Valladolid, pp.35-40.

Coulton, C.J. ; Chow, J. ; Wang, E.C.; Su, M. (1996): "Geographic Concentration of affluence and poverty in 100 Metropolitan Areas, 1990", *Urban Affairs Review*, n° 32, pp.186-217.

Charle, C. (1977) : "Situation spatiale et position sociale, essai de geographie sociale du champ litteraire a la fin du XIXe siècle", *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 13, pp.45-59.

Chauvel, L., Chenu, A., Oberti, M. & Préteceille, E. (2002): "Enjeux et usages des catégories socioprofessionnelles: traditions nationales, comparaisons internationales et standardisation européenne", *Sociétés Contemporaines*, n° 45-46, pp. 157-185.

Chueca Goitia, F. (1968): *Breve Historia del Urbanismo*. Madrid, Alianza Editorial, 243 p. (ed. 1974).

Chueca Goitia, F. (1974): *Madrid, ciudad con vocación de capital*. Santiago de Compostela : Pico Sacro, 407 p.

Chueca Goitia, F. (1977): *La destrucción del legado urbanístico español*. Madrid, Espasa-Calpe, 389p.

Davara Torrego, F.J. (2005): "Joaquín Ruiz-Jiménez, político y periodista", *Estudios sobre el Mensaje Periodístico*, 2005 (11), pp.259-277.

Daumard, A. (dir) (1973): *Les fortunes françaises au XIXe siècle. Enquête sur la répartition et la composition des capitaux privés à Paris, Lyon, Lille, Bordeaux et Toulouse d'après l'enregistrement des déclarations de succession*. École pratique des hautes études, VIe section. Centre de recherches historiques. Civilisations et sociétés 27, 604 p.

Díaz Hernández, O. (1998): *Los marqueses de Urquijo: el apogeo de una saga poderosa y los inicios del Banco Urquijo, 1870-1931*. Pamplona, EUNSA, 274 p.

Díaz Morlán, P. (2002): *Los Ybarra, una dinastía de empresarios 1801-2001*. Madrid, Marcial Pons, 387 p.

Diezhandino, M.P.; Bezunartea, O.; Coca, C. (1994): *La élite de los periodistas*. Bilbao, Universidad del País Vasco, 236 p.

Duncan, O.D.; Duncan, B. (1955): "A methological análisis of segregation indexes", en Peach, C. (ed) (1975): *Urban social segregation*. London and New York, Longman, pp.35-47.

Duque, I.; Montoliú, E. (2003): "Vuelta a los fundamentos en relación con la población de la Comunidad de Madrid", en VVAA: *Madrid*. Madrid, Club de Debates Urbanos- Instituto Juan de Herrera, pp.24-71.

Dwyer, R.E. (2007): "Expanding Homes and Increasing Inequalities: U.S. Housing Development and the Residential Segregation of the Affluent", *Social Problems*, vol. 54, Issue 1, pp.23-46.

Ezquiaga, J.M. (1991): "De la recuperación de la ciudad a la articulación del espacio metropolitano", en Echenagusia, J. (ed): *Madrid punto seguido. Una propuesta de lectura (1985-1990)*. Madrid, Alfoz, pp.216-236.

Fernández Vargas, V. (2001). "Madrid: ciudad sitiada", en Pinto, V. (coord). *Madrid Atlas Histórico de la Ciudad, 1850-1939*. Madrid, Lunwerg-Caja Madrid, pp.446-475.

Firey, W. (1947): *Land use in central Boston*. Harvard University Press, 367 p.

Fischer, M. (2003): "The relative importance of income and race in determining residential outcomes in U.S. Urban Areas, 1970-2000", *Urban Affairs Review*, nº 38, pp.669-696.

FOESSA: *Informe sociológico sobre la situación social en Madrid*, 1967.

Frémont, A.; Chevalier, J.; Hérin, R.; Renard, J. (1984) : *Geographie sociale*. Paris, Masson, 387 p.

Gago, V. (1991). "La situación actual del mercado del suelo", en Echenagusia, J. (ed): *Madrid punto seguido. Una propuesta de lectura (1985-1990)*. Madrid, Alfoz, pp.237-257.

Galiacho, J.L.; Pérez Olmos, J. (2006): *Los herederos del gran poder. Los hijos de las familias más influyentes: Koplowitz, Polanco, March, Domecq, Borbón [...]*. Madrid, La Esfera de los Libros, 407 p.

Galiacho, J.L. (2007): *Las mujeres del gran poder*. Madrid, La Esfera de los Libros, 506 p.

Galiana, L. (1995): *Suelo público y desarrollo urbano*. Madrid, Universidad Autónoma de Madrid y Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda, 217 p.

García Delgado, J.L. (2009), "El crecimiento económico de Madrid en la industrialización española" en García Delgado (coord.): *Estructura económica de Madrid*. Madrid, Cívitas.

Cerecera, C. & Gavira, C (1986): "La historia urbana de Madrid a través de la guía Bailly-Baillière", *Alfoz*, nº 33, pp. 79-82.

Genieys, W. (2004): *Las élites españolas ante el cambio de poder político: lógica de estado y dinámicas centro periferia en el siglo XX*. Madrid, CIS- Siglo XXI de España, 292 p.

Gil Olcina, A. (1984): "La propiedad de la tierra en la Laguna de Villena", *Investigaciones Geográficas*, nº 2, pp.7-18.

Glasze, G.; Webster, Ch.; Frantz, K. (eds.) (2006): *Private cities. Global and local perspectives*, New York, Routledge, 242 p.

Gómez Jiménez, M.L. (2006): *La intervención administrativa en la vivienda en España, 1938-2005*. Madrid, Montecorvo, 820 p.

Grafmeyer, Y. (1992): *Quand le Tout-Lyon se compte. Lignées, alliances, territoires*. Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 216 p.

Grafmeyer, Y. (2006): *Sociologie urbaine*. Barcelona, Armand Colin, 127 p.

Grange, C. (1996): *Les gens du Bottin Mondain. Y être, c'est en être*. Librairie Arthème Fayard, 572 p.

Feitosa; Reyes; Zesk (2008): "Spatial patterns of residential segregation: A generative model". *10th Brazilian Symposium on Geoinformatics*. <http://www.geoinfo.info/geoinfo2008/papers/p4.pdf>

Fernández Avilés, G.; Larraz, B. (2008): "Aportaciones de los métodos geo-cuantitativos a la estimación de precios de vivienda", *Clm economía*, nº 12, pp.219-242.

Fijalkw, Y. (2007): *Sociologie des villes*. Paris, La Découverte, 122 p.

Fuentes, J.F. (1992): "Pueblo y élites en la España contemporánea. Reflexiones sobre un desencuentro", *Historia Contemporánea*, nº 8, pp.5-35.

Hamnet, C. (2003): *Unequal city. London in the global arena*. London & New York, Routledge, 292 p.

Harvey, D. (2007): *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid, Siglo XXI, 340 p. (1ª ed 1977)

Heras, R. (1990): *El clan. La historia secreta de la beautiful people*. Madrid, Ediciones Temas de Hoy, 431 p.

Hervier, D. ; Belle, V. ; Boulmer, C. ; Forgeret, J-C. ; Le Bas, A. (1996) : "Les formes architecturales dans la lecture des phénomènes ségrégatifs autour de la capitales", en Fourcaut, A. (dir.): *La ville divisée. Les ségrégations urbaines en question*. France XVIII-XX siècles. Grâne, Editions Créaphis, pp.107-122.

Higley, S.R. (1995): *Privilege, power and place. The Geography of the American Upper Class*. Rowman & Littlefield Publishers, 195 p.

Hodge, R.W.; Treiman, D.J.; Rossi, P.H. (1972): "Un estudio comparativo del prestigio ocupacional", en Bendix, R.; Lipset, S.M.: *Clase, status y poder*. Tomo II.

Jaillet, M.C. (1999): "Peut-on parler de sécession à propos des villes européennes ?", *Esprit*, nº 258, pp.145-167.

Jalón, D. (1995): *José María de Oriol y Urquijo: semblanza de una vida ejemplar*. D.L., 45 p.

Jiménez, B. (1986): *Estudio sobre la diferenciación residencial en la ciudad de Madrid*. Memoria de doctorado. Universidad Complutense de Madrid.

Jiménez Blasco, C. (1989): "La movilidad residencial intraurbana", *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 9, pp.271-277.

Jiménez de Cisneros Cid, F.J. (1987): *Los Organismos autónomos en el Derecho Público español: Tipología y régimen jurídico*. Madrid, Instituto Nacional de Administración Pública, 565 p.

Lasch, C. (1995): *The revolt of the elites and the betrayal of democracy*. New York-London, W.W. Norton Company, 276 p.

Lasso de la Vega, M. (2006): *Quintas de recreo. Las casas de campo de la aristocracia alrededor de Madrid*. Ayuntamiento de Madrid, 323 p.

Launet, C. (1976): "Histoire de l'Almanac de Gotha 1763-1944", *Hidalguía*, pp.655-671.

Leal Maldonado, J.; Domínguez Pérez, M. (2008): "Transformaciones económicas y segregación social en Madrid", *Ciudad y Territorio: Estudios territoriales*, nº 158, pp.703-726.

Leal Maldonado, J. (2009): "Pasado y futuro del parque de viviendas de Madrid: despejando incertidumbres", *Urban*, nº 14, pp.80-91.

Leboreiro Amaro, A. (2009): "La región central de Madrid en el siglo XXI", *Urban*, nº 14, pp.6-33.

Lee, B.A.; Marlay, M. (2007): "The Right of the Tracks: Affluent Neighbourhoods in the Metropolitan United States", *Social Science Quarterly*, vol. 88, nº 3, pp.766-789.

Leira, E., Gago, J. y Solana, I. (1976): "Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano", *Ciudad y Territorio*, nº 2, pp. 43-66.

Linz, J.J.; Miguel, A. de (1968): "La elite funcionarial española ante la reforma administrativa." *Anales de Moral Social y Economía*, nº 17, pp. 199-249.

Leloup, X. (1999) : *La ségrégation résidentielle. Le cas d'une commune bruxelloise*. Paris, L'Harmattan, 315 p.

Lewandowski, O. (1974) : "Différetiation et mécanismes d'intégration de la classe dirigeante. L'image sociale de l'élite d'après le *Who's who* in France", *Revue française de Sociologie*, vol. XV, nº 1, pp.43-73.

López Levi, L.; Rodríguez Chumillas, I. (2004): "Miedo y consumo. En encerramiento habitacional en México y Madrid", *Perspectivas Urbanas / Urban perspectives*, nº 5, pp.21-32.

López Lucio, R.; Hernández Aja, A. (1995): *Los nuevos ensanches de Madrid.: la morfología residencial de la periferia reciente*. Gerencia municipal de urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

López Lucio, R. (1998): "La incipiente configuración de una región urbana dispersa: el caso de la Comunidad Autónoma de Madrid (1960-1993)", en



Monclús, F.J. *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centro de Cultura Contemporània de Barcelona, p.169-196.

López Lucio, R. (ed) (1999): *Madrid 1979/1999 la transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos*. Madrid, Ayuntamiento de Madrid, 425 p.

López Lucio, R. (2003): "Transformaciones territoriales recientes en la región urbana de Madrid", *Urban*, nº 8, pp.124-160.

López Lucio, R. (2004): "Morfología y características de las nuevas periferias. Nueve paisajes residenciales en la región urbana de Madrid", *Urban*, nº 9, pp.56-80.

López Lucio, R. (2007): "Una movilidad desbocada: en torno a los resultados de la Encuesta de Movilidad de 2004 en la Comunidad de Madrid", *Urban*, nº 12, pp.156-160.

McKenzie, E. (1994): *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. Yale University Press, 245 p.

Madoré, François (2004): *Ségrégation sociale et habitat*. Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 251 p.

Maloutas, T. (2007): "Segregación, polarización social y desigualdad en Atenas durante los noventa: expectativas teóricas y diferencias contextuales", en: Leal, J. (coord): *Vivienda y segregación en las grandes ciudades europeas*. Madrid, Ayuntamiento de Madrid, pp.99-140

Mansuy, M. ; Marpsat, M. (1994): "La division sociale de l'espace dans les grandes villes françaises, hors Ile-de-France", en: Brun, J.; Rhein, C. (eds): *La ségrégation dans la ville*. Editions L'Harmattan, pp.195-227.

Marcos, C. (1991): "La economía de la Comunidad de Madrid: de la crisis a la expansión", en Echenagusia, J. (ed): *Madrid punto seguido. Una propuesta de lectura (1985-1990)*. Madrid, Alfoz, pp.123-132.

Martin-Fuguier, A. (1990): *La vie elegante ou la formation du Tout-Paris, 1815-1848*. Francia, Fayard, 447 p.

Mas Hernández, R. (1978): "Tipos de vivienda en el ensanche nordeste de Madrid", *Estudios Geográficos*, nº 152, pp. 307-346..

Mas Hernández, R. (1980): "Pacífico", en Molina Campuzano, M. (coord): *Madrid*, Espasa-Calpe, pp.461-480.

Mas Hernández, R. (1981): "Almagro", en Navasués, P. (coord): *Madrid*. Espasa-Calpe, pp.1.421-1440.

Mas Hernández, R. (1982): *El Barrio de Salamanca*. Madrid, Instituto de Estudios de la Administración Local, 284 p.

Mas Hernández, R. (1993): "Lecturas históricas del plano de Madrid". *CT Catastro*, nº 15, Año V, pp.25-41.

Mas Hernández, R. (2004): "Los paisajes urbanos españoles", en: *La conservación del paisaje*. Fundación Biodiversidad, pp.199-247.

Massey, D.S.; Denton, N. (1988): "The dimensions of residential segregation", *Social Forces*, vol. 67, pp.281-315.

Massey, D. & Denton, N. (1993), *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass*. Cambridge: Harvard University Press.

Massey, D.S. (1996): "The age of extremes: concentrated affluence and poverty in the twenty-first century", *Demography*, nº 33 (4), pp.395-412.

Massey, D.S. & Eggers, M. (1993): "The spatial concentration of affluence and poverty during the 1970s", *Urban Affairs Review*, nº 29, pp.299-315.

Maurin, E. (2004) : *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*. Paris, Editions du Seuil, 96 p.

Mazières, I. (1996) : "Le lotissement du Parc de Saint-Maur (1859-1911)", en Fourcaut, A.: *La ville divisée. Les ségrégations urbaines en question. France XVIII-XX siècles*. Grâne, Editions Créaphis, pp. 268-286.

McDonough, G.W. (1989): *Las buenas familias de Barcelona. Historia social de poder en la era industrial*. Barcelona (1ª ed 1986).

Melón, A. (1965): "'Curriculum vitae" de la cartografía moderna", *Estudios Geográficos*, vol. 26 nº 99, pp.169-206.

Méndez, R. 1983: "Crisis económica y difusión industrial en la aglomeración de Madrid", *Anales de Geografía de Universidad Complutense*, nº 3, pp.175-195.

Méndez, R., Sánchez Moral, S.; Ondategui Rubio, J. (2009): "La estructura territorial de las actividades económicas y la renta" en García Delgado. J.L. (coord.), *Estructura económica de Madrid*. Madrid, Cívitas.

Mills de C.W. (1956) *La elite del Poder*. México, D. F. : Fondo de Cultura Económica, (edición de 1975), 388 p.

Miralles-Guasch, C.; Barnada, J. (2007): "Habitatge i mobilitat residencial a la Regió Metropolitana i a la Província de Barcelona", *Revista Papers*, nº 46, pp.9-46.

Módenes Cabrerizo, J.A. (1998): *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*. Tesis doctoral leída en el Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Barcelona.

Módenes Cabrerizo, J.A (2006): *Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España*. Centre d'Estudis Demogràfics, 22 p.

Mollenkopf, J.H.; Castells, M. (1991): *Dual City: Restructuring New York*. Russel Sage Foundation.

Monclús, F.J.; Oyón, J.L. (1996): "Transporte y crecimiento urbano en España, mediados del s. XIX-finales s. XX", *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, XXVIII nº 107-108, pp.217-240.

Montoliú, E.; Duque, I. (2003): "Vuelta a los fundamentos en relación con la población de la Comunidad de Madrid [...]", en: *Madrid, Club de debates urbanos*, pp.24-71.

Monzón de Cáceres, A. (2009): "Efectos sobre la movilidad de la dinámica territorial", *Urban*, nº 14, pp.58-71.

Moral Roncal, A.M. (2003): "Aristocracia y poder económico en la España del siglo XX", *Veguet*, nº 7, pp. 155-177.

Morales Moya, A. (1994): "Consideraciones sobre las elites. Bibliografía extranjera", en: Carasa Soto, P. (ed): *Elites: prosopografía contemporánea*. Valladolid, Secretariado de Publicaciones Universidad de Valladolid, pp. 35-40.

Moral Ruiz, del, J. (2002): "Capitalismo y capitalistas: nuevas mentalidades, otros paisajes (1836-1882)", en Ortega Cantero, N. (ed): *Estudios sobre historia del paisaje español*, Libros de la Catarata, pp.57-87.

Moreno, A. (dir): *La distribución espacial de la renta en la Comunidad de Madrid. Análisis y aplicaciones*. Comunidad de Madrid, 214 p.

Moya, C. (1972): *Burocracia y sociedad industrial*. Madrid, Cuadernos para el Dialogo, 280 p.

Moya, C. (1975): *El poder económico en España (1939-1970)*. Madrid, Tucur Ediciones, 262 p.

Moya González, L. (1983): *Barrios de promoción oficial. Madrid 1939-1976*. COAM, 257 p.

Muguruza Cañas, C. (1988): "La movilidad residencial hacia un municipio metropolitano: el caso de Las Rozas de Madrid", *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 3, pp.141-162.

Naredo, J.M. (2003): "Anatomía y fisiología de la conurbación madrileña: gigantismo e ineficiencia crecientes", en *Madrid, Club de debates urbanos*, pp.72-91.

Observatorio Metropolitano (2007): *Madrid ¿La suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad*. Traficantes de sueños, 704 p.

Olague-Felíu y Alonso, F. (1982) "Quevedo" en Bonet Correa, A. (coord): *Madrid*, Espasa Calpe, tomo V, pp. 1.801-1.820.

Olmedo del Rosal, P. (2007): *Boadilla del Monte, historia y testimonios*. Madrid, Selina Olmedo, 222 p.

Peach, C. (ed) (1975) *Urban Social Segregation* (London, Longman).

Pelletier, J. (1982): "L'espace social des classes dominantes dans le grandes villes du monde occidental" en: Noin, D. (ed): *Géographie Sociale. Actes du Colloque de Lyon, 14-16 octobre 1982*. Paris, CNRS, pp.160-166.

Peña, J. (1969): "Embajadas", *Arquitectura*, nº 122, pp. 67-70.

Pinçon, M.; Pinçon-Charlot, M. (1989) : *Dans les beaux quartiers*. Paris, Éditions du Seuil, 255 p.

Pinçon, M.; Pinçon-Charlot, M. (1990): "Le nom de la lignée comme garantie de l'excellence sociale", *Ethnologie française*, n° 1, pp.91-95.

Pinçon, M.; Pinçon-Charlot, M. (1992): *Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires*. Paris, Éditions Payot, 335 p.

Pinçon, M.; Pinçon-Charlot, M. (1993): "Des difficultés de la recherche dans les classes dominantes: de l'objet impossible au sujet manipulé", *Journal des Anthropologues*, n° 53-55, pp.29-36.

Pinçon, M. (1994) : "De l'espace social à l'espace urbain. Utilité d'une métaphore", *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 64, pp.50-53.

Pinçon, M. (1996): "Des communautés peu ordinaires : élites sociales et comités de défense dans les beaux quartiers" en Haumont, N. (ed): *La ville: agrégation et ségrégation sociales*. Paris, L'Harmattan, pp. 55-66.

Pinçon, M.; Pinçon-Charlot, M. (2007): *Les guettos du Gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces*. Paris, Éditions du Seuil, 295 p.

Pinol, J.-L. (1996): "Les élites et l'espace urbain. Lyon 1906-1936" en Haumont, N. (ed): *La ville: agrégation et ségrégation sociales*. Paris, L'Harmattan, pp. 109-132.

Powis, J. (2007): *La aristocracia*. Madrid, Siglo XXI, 150 p. (1<sup>a</sup> ed 1984)

Pozo Rivera, E. (1988): *Estudio Geográfico de dos núcleos urbanos del área metropolitana de Madrid (Alcobendas - San Sebastián de los Reyes)*. Madrid, Editorial de la Universidad Complutense de Madrid, 1015 p.

Préteceille, E. (2006) : "La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ?", *Sociétés Contemporaines*, n° 62, pp .69-93.

Préteceille, E. (2007): "Segregación social, inmigrantes y vivienda en el área metropolitana parisina", en: Leal, J. (coord): *Vivienda y segregación en las grandes ciudades europeas*. Madrid, Ayuntamiento de Madrid, pp.49-95.

Primo de Rivera Oriol, R. (1999): *Querido abuelo. Vida de Antonio María de Oriol y Urquijo*. Madrid, Ediciones Encuentro, 251 p.

Puig, N. y Torres, E. (2011): "El Grupo Urquijo y el desarrollo económico de España, 1918-1982", *X Congreso Internacional de la AEHE*, Universidad Pablo de Olavide, Sevilla, pp. 1-63.

Pujadas Rúbies, I. (2009): " Movilidad residencial y expansión urbana en la región metropolitana de Barcelona", *Scripta Nova*, Vol. XIII, n° 290.

Quesada, F. (2003): "El ambiente de la elite. Modernidad, segregación urbana y transformación arquitectónica: San José, Costa Rica 1890-1935", *Scripta Nova*, n° 146 (27).



Quintana, A. (1977): "El barrio de El Viso. Estudio geográfico", *Revista Internacional de Sociología*, nº 23, pp.327-379.

Ramírez, J. (1978): *Las familias más poderosas de España*. Barcelona, Editorial Bruguera, 153 p.

Revilla, F. (2005): *Cervantes, El Quijote y Madrid*. Madrid, Universidad de Mayores de Experiencia Recíproca, 16 p. (Conferencia pronunciada por el autor en la Universidad de Mayores Experiencia Recíproca, el 4 de abril de 2005).

Roch, F. (2003): "A propósito del precio de la vivienda", en: *Madrid, Club de debates urbanos*, pp.249-256.

Roch, F. (2004): "El modelo inmobiliario español", en Díaz Orueta, F.; Lourés Seoane, M.L. (eds): *Desigualdad social y vivienda*. San Vicente (Alicante), Club Universitario, pp.31-52.

Roch, F. (2008): "El problema del precio de la vivienda. Morfología social y memoria colectiva", *Revista Anthropos: huellas del conocimiento*, nº 218, pp.153-174.

Rodríguez Chumillas, I. (2001): *Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid*. Sevei de Publicacion-Universitat de Lleida, 149 p.

Rodríguez López, C. (2002): *La Universidad de Madrid en el primer franquismo. Ruptura y continuidad (1939-1951)*. Madrid, Universidad Carlos III-Editorial Dykinson, 490 p.

Rodríguez López, J. (2003): "Economía, mercado inmobiliario y política de vivienda en la Comunidad de Madrid", en Echenagusia, J. (ed): *Madrid*. Madrid, Club de Debates Urbanos- Instituto Juan de Herrera, pp.257-273.

Rodríguez López, J. (2008): "La situación del mercado de la vivienda en España", *Boletín económico del ICE*, nº 259 (1), pp.11-23.

Rodríguez López, J. (2010): "La incierta recuperación del mercado de vivienda en 2010", *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, nº 164, pp.335-356.

Romero Gallardo, A. (2010): "Apuntes y reflexiones en torno a la obra restauradora del arquitecto Francisco Prieto-Moreno y Pardo", *Revista electrónica de Patrimonio Histórico*, nº 7.

Roncayolo, M.; Burgel, G. (2001): "Questions ouverts: mobilité, ségrégation, exclusion. La leçon des crises", en: Roncayolo, M.: *La ville aujourd'hui. Histoire de la France urbaine*. Éditions du Seuil (1ª ed. 1985), pp.781-801.

Rueda, J.C. (1990): "El tejido social y económico de Madrid a través del Anuario Financiero y de Sociedades Anónimas de 1923", *Espacio, Tiempo y Forma, Serie V, Historia Contemporánea*, t.3, pp.365-384.

Ruiz Palomeque, E. (1977): "El barrio de Argüelles", *Revista Internacional de Sociología*, nº 23, pp.381-426.

Ruiz Palomeque, E. (1982): "Argüelles", en Bonet Correa, A. (coord): *Madrid*, Espasa-Calpe, Tomo V, pp.1.701-1.720.

Sáez Pombo, E. (1987): "Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de Las Rozas y Majadahonda", *Estudios Geográficos*, nº186, pp.57-85.

Santiago, E. de (2007): "Madrid "ciudad única". Pautas y lógicas espaciales recientes en la región madrileña: las grandes transformaciones estructurales; el despliegue del nuevo "paradigma único" en la región urbana de Madrid", *Urban*, nº 12, pp.8-33.

Santiago, E. de (2008): "Madrid "ciudad única" (II). La explosión urbana en la región madrileña y sus efectos colaterales", *Urban*, nº 13, pp.138-164.

Salgado Álvarez, J. (2008): *Riquísimos. Los secretos de cómo se han forjado las grandes fortunas españolas*. Madrid, La Esfera de los Libros, 405 p.

San Antonio Gómez, C. de (1998): *El Madrid del 98. Arquitectura para una crisis: 1874-1918*. Comunidad de Madrid, 302 p.

Sánchez, C. (2007): *Los nuevos amos de España. Botín, Entrecanales, Florentino Pérez, Luis del Rivero, Miguel Sebastián...: el pacto de sangre entre el poder político y la aristocracia económica*. Madrid, La Esfera de los Libros, 397 p.

Sanz Sacristán, A. (1968): *Guía y plano de Pozuelo de Alarcón*. Madrid, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, 224 p.

Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.

Sarkisson, W. (1976): "The idea of social mix in town planning: a historical review", *Urban Studies*, nº 13, pp.231-246.

Skifter Andersen, H. (2003): *Urban Sores. On the interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods*. Cornwall, Ashgate, 202 p.

Solà, A. (1994): "Poder político y grupos de presión", en Carasa, P.: *Elites: prosopografía contemporánea*. Valladolid, Secretariado de Publicaciones Universidad de Valladolid, pp.25-34.

St. John, C. (2002): "The concentration of affluence in the United States, 1990", *Urban Affairs Review*, nº 37, pp.500-520.

Tabard (1993): "Des quartiers pauvres aux banlieues aisées : une représentation sociale du territoire", *Économie et Statistiques*, nº 270.

Tamames, R. (1977): *La oligarquía financiera en España*. Barcelona, Editorial Planeta, 262 p.

Téllez, S.; Andrada, B. (1999): *Colonias de chalets en Madrid*. Madrid, Caja Madrid Obra Social, 173 p.

Terán, F. (1976): "Notas para la historia del planeamiento de Madrid (de los orígenes a la Ley Especial de 1946)", *Ciudad y Territorio*, nº 2-3.

Terán, F. (1982): *Planeamiento urbano en la España contemporánea 1900-1980*. Madrid, Alianza Editorial, 631 p.

Trivelin, B.; Bajoit, G.; Dassetto, F. (2003) : *Élites urbaines. Le cas de trois villes belges : Wavre, Verviers et Lier*. Louvain-la-Neuve, Academia Bruyant, 245 p.

Tuñón de Lara, M. (1973): *Historia y realidad del poder. El poder y las "élites" en el primer tercio de la España del siglo XX*. Madrid, Ed. EDICUSA, 210 p.

Tuñón de Lara, M. (1977): *Metodología de la Historia Social de España*. Madrid, Siglo XXI Editores, 272 p. (1ª edición 1973).

Valdaliso Gago, J.M. (2004): "Grupos empresariales y relaciones banca-industria en España durante el franquismo: una aproximación microeconómica", *Historia Empresarial ICE*, nº 812, pp.163-178.

Valenzuela Rubio, M. (1975): "Segregación cambio funcional en un espacio forestal suburbano (El Pardo)", *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, Tomo XI, pp. 27-64.

Valenzuela Rubio, M. (1977): *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. Madrid, Instituto de Estudios de la Administración Local, 534 p.

Valenzuela Rubio, M. (2002): "Administración central y espacio urbano: aproximación una Geografía Ministerial de Madrid", *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, nº 137-138, pp.353-390.

Valenzuela Rubio, M. (2010): "Planificación territorial de la región metropolitana de Madrid. Una asignatura pendiente", *Cuadernos geográficos*, nº 47, pp. 95-129.

Vilagrasa i Ibarz, J. (1995): "Segregación social urbana: introducción a un proyecto de investigación", *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, nº 15, pp.817-830.

Villa Arranz, Juan (1994): Clases y elites en la investigación. Algunas reflexiones teóricas y metodológicas, en Carasa, P.: *Elites: prosopografía contemporánea*. Valladolid, Secretariado de Publicaciones Universidad de Valladolid, pp.12-24

Wehrhahn, R.; Raposo, R. (2006): "The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain: Lisbon and Madrid", en Glasze, G.; Webster, Ch.; Frantz, K. (eds): *Private cities. Global and local perspectives*, New York, Routledge, pp.170-189.

Ynfante, J. (1998): *Los muy ricos*. Ed. Grijalbo, 354 p

Zalio, P-P. (1999): *Grandes familles de Marseille au XXe siècle*. Paris, Belin, 315

[s.n] (1971): "Cronología esencial, vida de Gutiérrez Soto", *Hogar y Arquitectura*, nº 92, pp. 144-152.

[s.n.] (1966): "La arquitectura de lujo de Ruiz de la Prada", *El Inmueble*, nº 4, pp.13-20.

## ABREVIATURAS

<b>AGA</b>	Archivo General
<b>AMM</b>	Área Metropolitana de Madrid
<b>COAM</b>	Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid
<b>COPLACO</b>	Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid
<b>DGC</b>	Dirección General de Catastro. Secretaría de Estado de Hacienda, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
<b>DGUET</b>	Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid
<b>IECM</b>	Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid
<b>IGN</b>	Instituto Geográfico Nacional
<b>MAE</b>	Ministerio de Asuntos Exteriores
<b>RP</b>	Registro de la Propiedad







Ángela García Carballo

TESIS DOCTORAL. 2012  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA. FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID